



Toelichting wijzigingsplan Dorpsstraat 68, Oostknollendam

Gemeente Wormerland

11 maart 2024

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving plan	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie	7
3	Beleidskader	21
3.1	Algemeen	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	25
3.4	Regionaal beleid	33
3.5	Gemeentelijk beleid	36
4	Milieu- en omgevingsaspecten	41
4.1	Milieu-aspecten	41
4.2	Omgevingsaspecten	52
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
5.1	Economische uitvoerbaarheid	63
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6	Juridische regeling	65
6.1	Inleiding	65
6.2	De verbeelding	65
6.3	De regels	65
6.4	Opbouw regeling per bestemming	66
6.5	De bestemmingen	68

Bijlage. Aeriusberekening Dorpsstraat 68 en Sluisstraat Oostknollendam, VdZ
Ruimtelijk Advies, 9 januari 2024

1 Inleiding

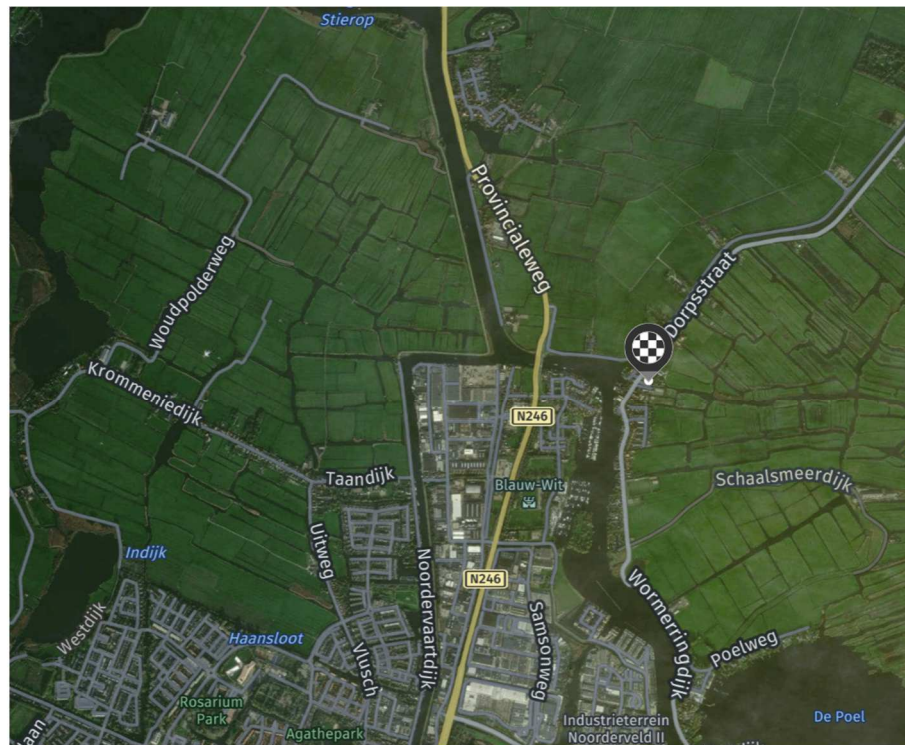
1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor de Dorpsstraat, gelegen in Oostknollendam, is tamelijk recent door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld, dat voorziet in woningbouw. Er is door initiatiefnemers HSB en woningbouwcorporatie Wormer Wonen een plan vervaardigd, dat weliswaar gebaseerd is op dat bestemmingsplan, maar er op één punt van afwijkt.

Deze strijdigheden bestaat er uit dat voor een deel van het plangebied rijtjeswoningen zijn voorzien (4 stuks), terwijl daar volgens het geldende bestemmingsplan uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan. In dat bestemmingsplan is voor het realiseren van dit andere type woning een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daar wordt gebruik van gemaakt. Dit document betreft de toelichting van dat wijzigingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsstraat 68 in Oostknollendam, een dorp ten noorden van Wormer. Hoewel het ontwikkelgebied groter is, gaat dit wijzigingsplan specifiek over het westelijk rijenblok. De andere plandelen passen immers binnen het bestemmingsplan.



Plangebied uitgezoomd



Plangebied ingezoomd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied primair het bestemmingsplan Sluisstraat – Dorpsstraat 68, vastgesteld op 20 februari 2018. Het plan is inmiddels onherroepelijk en is er op gericht een aantal woningen mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

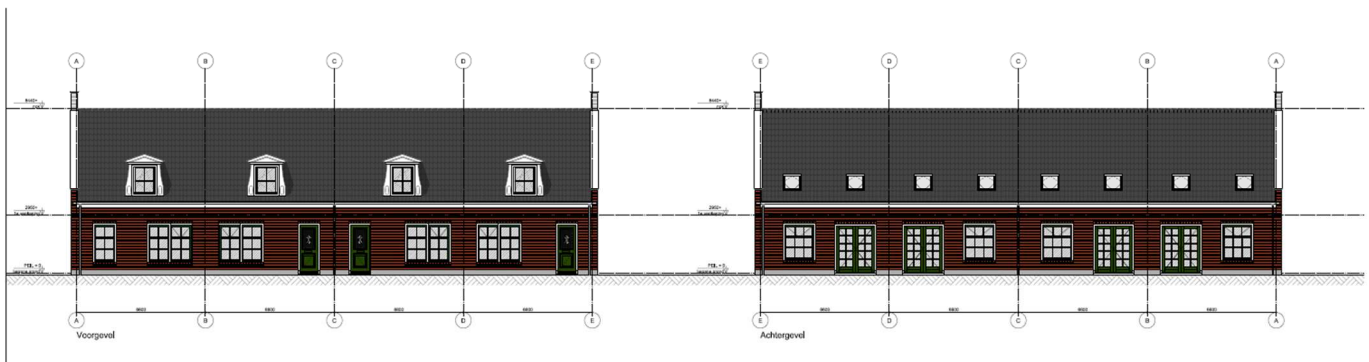
Binnen het bouwvlak kunnen woningen worden gerealiseerd. Hoofdgebouwen (woningen) voldoen aan de volgende kenmerken:

- dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- de voorgevel dient te worden gebouwd in de naar de aangrenzende weg gekeerde grens;

- de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- (..)

Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is een appartementengebouw mogelijk, bestaande uit maximaal 6 appartementen met een maximale goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 11 m.

Er is in de planvorming echter gekozen voor een rijenblok, zie hierna bestaande uit 4 woningen met één bouwlaag en kap. De goothoogte bedraagt 2,9 m en de nokhoogte 8,4 m.



Situatieschets en gevelbeelden, W3 Architecten en ingenieurs

Voor genoemde strijdigheid is onder artikel 7.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigingen in die zin dat de aanduiding 'gestapeld' vervangen kan worden door 'aaneengebouwd', onder de voorwaarden dat:

- de behoefte van de ontwikkeling wordt aangetoond; *zie hiervoor hoofdstuk 3*
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad; *zie hiervoor hoofdstuk 4*
- het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad; *zie hiervoor hoofdstuk 2 resp. 4*
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - o dat het wijzigingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening; *zie hiervoor hoofdstuk 2*
 - o dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is. *Zie hiervoor hoofdstuk 5*

Nu voldaan is aan alle voorwaarden, kan de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast.

Het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Wormerland is op 14 februari 2023 vastgesteld. Het plan voldoet aan het Parapluplan parkeren. Zie voor de nadere uitwerking hoofdstuk 2.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van deze ruimtelijke motivatie is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 staat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 volgt een juridische planbeschrijving.

2 Beschrijving 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.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

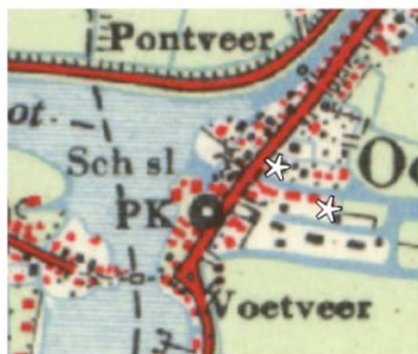
Oostknollendam en omgeving Oostknollendam is een tweelingdorp van Westknollendam, waarvan het door het meest noordelijke deel van de Zaan is gescheiden. De naam is afgeleid van de vroegere dam in de Zaan. De eerste benoeming van Knollendam is afkomstig uit 1434. Oost-en Westknollendam zijn oorspronkelijk 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 19e 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 doorsluist, was dit een gunstig punt voor een herberg.

In Oostknollendam, dat toch aan een drukbevaren scheepvaartroute lag, ontwikkelde zich in de 17e 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 17e eeuw heeft de walvisvaart een aantal inwoners werk verschaft. Toen de walvisvaart in de 18e 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 19e 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

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 10e 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 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 17e 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 typische 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. 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 elkaar 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 oever. 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.



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

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 perioden van weinig regen, ter bevordering van een betere doorstroming van de Dorpsstraat.



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



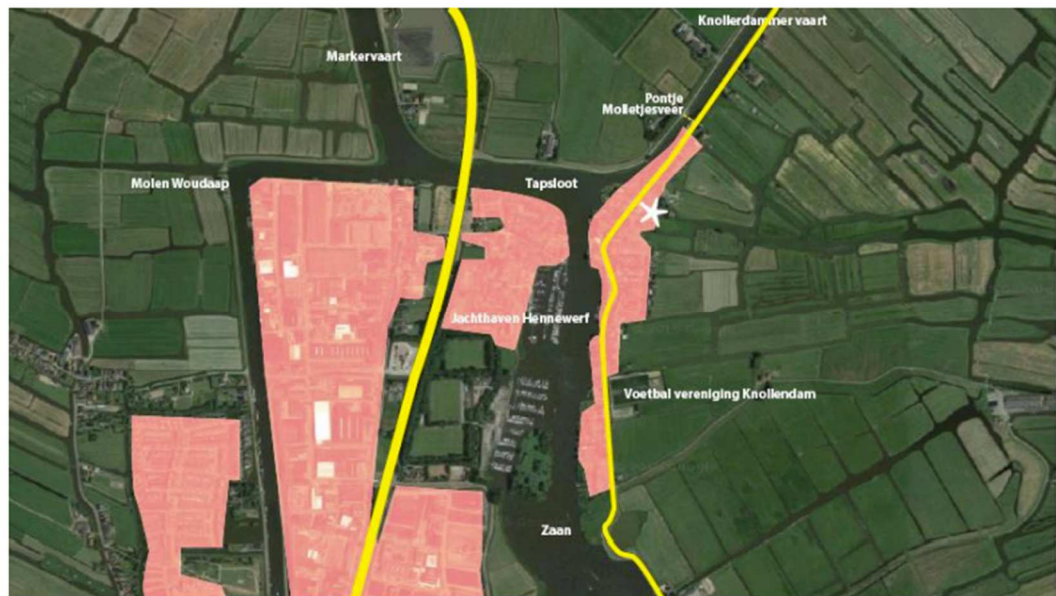
Boerensluis (links) en parkeren aan de oever (rechts)

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 zijnde, zoals hekwerken die ook aanwezig waren.

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 'Dorpstraat'.

Oostknollendam grenst aan open groen en aan weilanden. Binnen de bebouwde kom krijgt Oostknollendam zijn groene karakter door open zichtlijnen naar het open groen en groene oevers aan de hoofdweg 'Dorpstraat' en richting de weilanden richting het oosten. Op navolgende luchtfoto zijn enkele elementen weergegeven (plangebied bij witte ster).



Functies in het dorp, plangebied globaal bij witte ster

Het dorp kent een tamelijk monofunctionele opbouw. Nagenoeg alleen de woonfunctie is aanwezig, met een sportvoorziening in het zuiden. 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 rooilijn, maar vertonen een licht verspringend beeld.



Impressies straat- en bebouwingsbeeld Dorpsstraat

De bebouwing staat loodrecht op de Dorpsstraat en is duidelijk herkenbaar als een historisch lint en belangrijkste ontsluitingsweg. De gebouwen zijn soms geschakeld 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. 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. Langs de Dorpsstraat is een oorspronkelijke intacte wegsloot aanwezig die de relatie met het waterrijke poldergebied maakt.



Overzicht structuur Oost-Knollendam

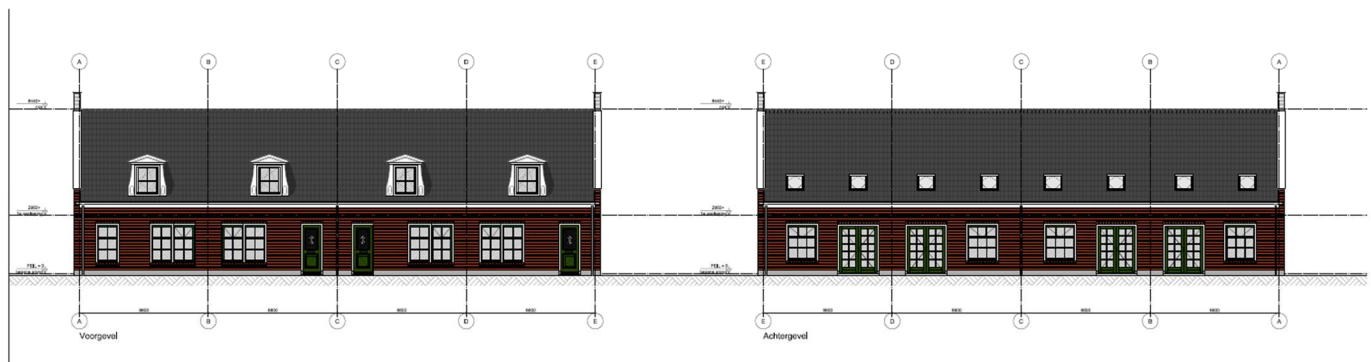
2.2.4 Beschrijving plan

Het initiatief gaat er van uit dat álle 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 gevrijwaard 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 rijenblok, bestaande uit 4 woningen met één bouwlaag + kap. Dit plandeel is waar dit wijzigingsplan op toeziet, de overige plandelen passen binnen het bestemmingsplan.

Voor het realiseren van een rijenblok in plaats van een appartementengebouw is in het geldende bestemmingsplan dus al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er werd al rekening gehouden met deze mogelijkheid en door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is dit stedenbouwkundig en ruimtelijk reeds aanvaard. Daar komt bij dat de massa en ligging gelijk is ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt (het bouwvlak wordt niet overschreden) en dat geldt ook voor de goot- en bouwhoogte (deze bedragen zelfs minder dan hetgeen het bestemmingsplan toestaat).



Situatieschets en gevelbeelden, W3 Architecten en ingenieurs

Zoals aangegeven, bevat de locatie 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 worden de woningen in de sociale sector gerealiseerd, hetgeen bijdraagt het tekort aan woningen in deze sectoren te verkleinen. Er is zodoende sprake van goede ruimtelijke ordening. Tevens worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad. Van aantasting van privacy is geen sprake en ook wordt voldaan aan de lichte en strenge TNO norm¹. Zodoende kan meegewerkt worden aan het plan. In de navolgende hoofdstukken wordt getoetst aan ruimtelijk relevant beleid en milieu- en omgevingsaspecten.

2.2.5 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 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 is bepalend voor de beeldkwaliteit:

- Het contrast tussen openheid van het landschap enerzijds en de geslotenheid van de bebouwing anderzijds;

¹ De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

De 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

- 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. Voor ieder van deze gebieden gelden aparte normstellende richtlijnen in geval van nieuwbouw. Voorliggend plan behoort tot het deelgebied 'landzijde'. Hierna worden de richtlijnen behorende bij dit deelgebied weergegeven.

	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

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.

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. Daarnaast moeten de benodigde parkeervoorzieningen worden aangelegd en in stand gehouden.

	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	• botenhuisen 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 leuning • 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 typologieën: • 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 detailering	• 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 realisatie van de rijwoningen haaks op de Dorpsstraat voegt zich op deze locatie in de gerafelde dorpsrand van Oostknollendam.

Om de overgang tussen bebouwing en buitengebied goed te begeleiden zullen de percelen van de woningen een groene uitstraling krijgen met de aanleg van een eenduidige groene erfafscheiding.

Kortom, daar waar het plan niet voldoet aan de richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit, doen er zich geen afwijkingen voor die niet als gebiedseigen zijn te typeren en/of een sterk afwijkend 'beeld' teweeg zullen brengen voor Oostknollendam. Bovendien is het soms onvermijdelijk dat niet voldaan wordt aan alle richtlijnen. Het betreft immers een ruimtelijke ontwikkeling die rekening dient te houden met de locatiespecifieke omstandigheden. Dit betekent altijd maatwerk en daarmee soms, op basis van goede argumentatie, afwijken van bepaalde richtlijnen zonder dat daarbij de (lokale) belangen onevenredig worden geschaad. Daarvan is in voorliggende situatie sprake.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie 2021*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat moment de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemd in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

Beoordeling en conclusie

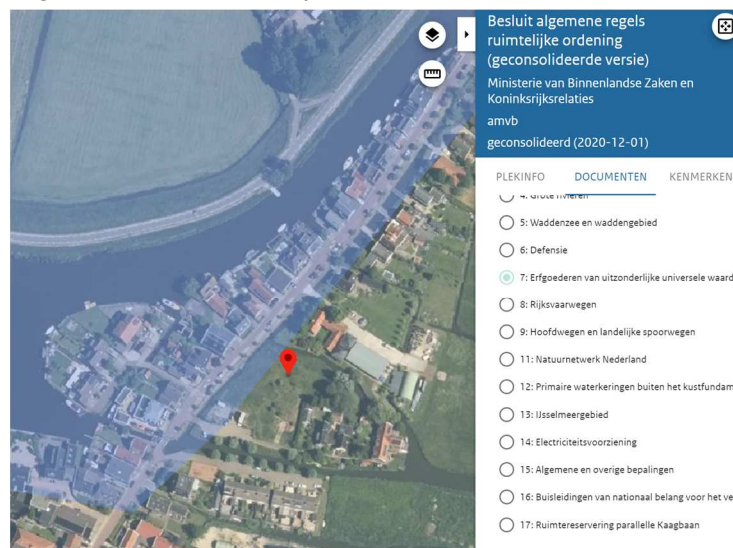
Er zijn geen Rijksbelangen in het geding.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Beoordeling en conclusie

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).



Ligging binnen 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 geobjectiveerd.
- 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 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 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, het Barro de provincie niet opdraagt de Stelling van Amsterdam verder geometrisch te begrenzen, doch de provincie dit wel gedaan heeft. Zie paragraaf 3.3.

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro. Er zijn hierin daarom geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Het plan is hierdoor niet strijdig met het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan*

die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een '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'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken blijkt dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken. Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4. Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Bedrijfsuitbreidingen tot 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409) of van een winkel met 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409), of van een kantoor met 540 m² (201506789/1/A1) worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Uitzondering hierop vormt een ontwikkeling waarvan de aard en impact zodanig substantieel is dat deze aanleiding geeft de ontwikkeling wel als stedelijke ontwikkeling te merken. Een functiewijziging naar een hotel met 160 kamers is daar een voorbeeld van (ECLI:NL:RVS:2016:1064).

Beoordeling en conclusie

Er is gezien het aantal woningen (4) geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Echter, wanneer het totaalplan (15) wordt bekeken, wel. Daarom is volledigheidshalve en gelet op de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 1.3) toch ingegaan op de behoefte. Uit de beschrijving van het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid, wordt de conclusie getrokken, dat sprake is van de leuning van een behoefte, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. Zie meer in detail navolgende paragrafen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050 (2018)

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basis-kwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities is er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
 - a. Klimaatverandering: Noord-Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
 - b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
 - c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.
2. Gebruik van de leefomgeving
 - a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
 - b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
 - c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
 - d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende initiatief is niet in strijd met de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie. Het zorgen voor voldoende woningen is een belangrijke provinciale doelstelling. Het initiatief speelt daar op in en past zodoende binnen de Omgevingsvisie.

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 in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie binnen het ensemble Wormerland-Oostzaan.

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
- Langgerekte lintdorpen in een open landschap zijn belangrijke ruimtevormende elementen;
- 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;
- 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 Omgevingsverordening (zie ook navolgende paragraaf), ligt het plangebied echter niet binnen de Stelling. Uit jurisprudentie blijkt echter dat 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 de Provinciale Omgevingsverordening níet binnen de Stelling van Amsterdam ligt, is in de verordening ten onrechte een andere begrenzing van de Stelling van Amsterdam opgenomen.

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 inundatiekammen; – 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 toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint.

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 schootveld van een fort waarbinnen niet of slechts met restricties gebouwd kon worden. De ligging binnen het veenpolderlandchap vormt om dezelfde reden aanleiding voor de beoordeling dat het plan de kernkwaliteiten niet aantast.

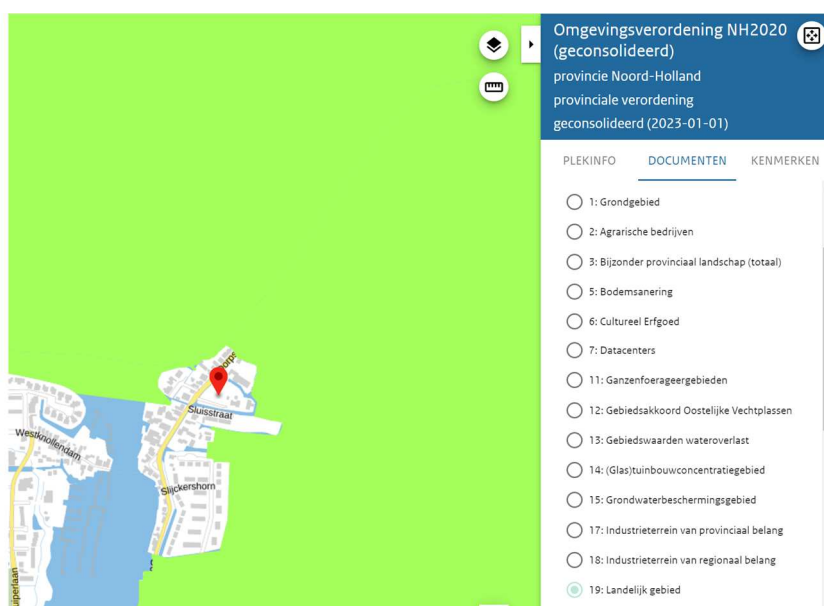
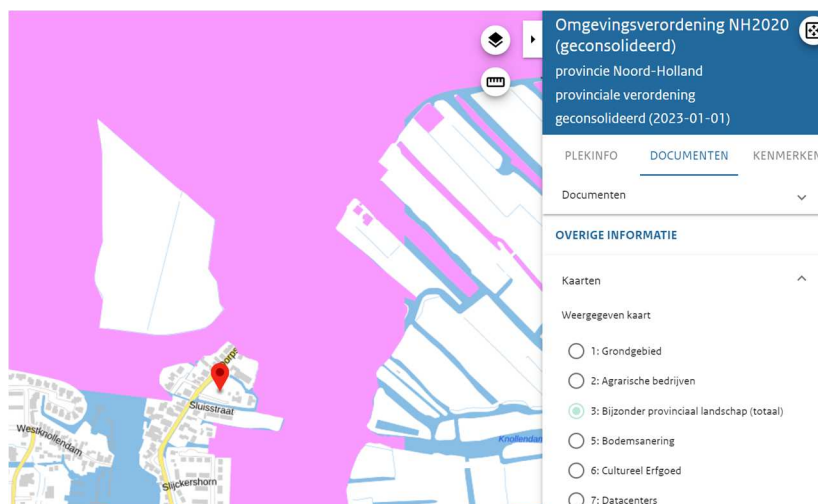
3.3.2 Omgevingsverordening NH2020 (2020)

Op 11 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de verordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In de verordening zijn regels opgenomen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Een deel van de regels is alleen van toepassing voor het landelijk gebied. Aan Bestaand Stedelijk Gebied wordt in de omgevingsverordening minder vereisten gesteld.

Beoordeling en conclusie

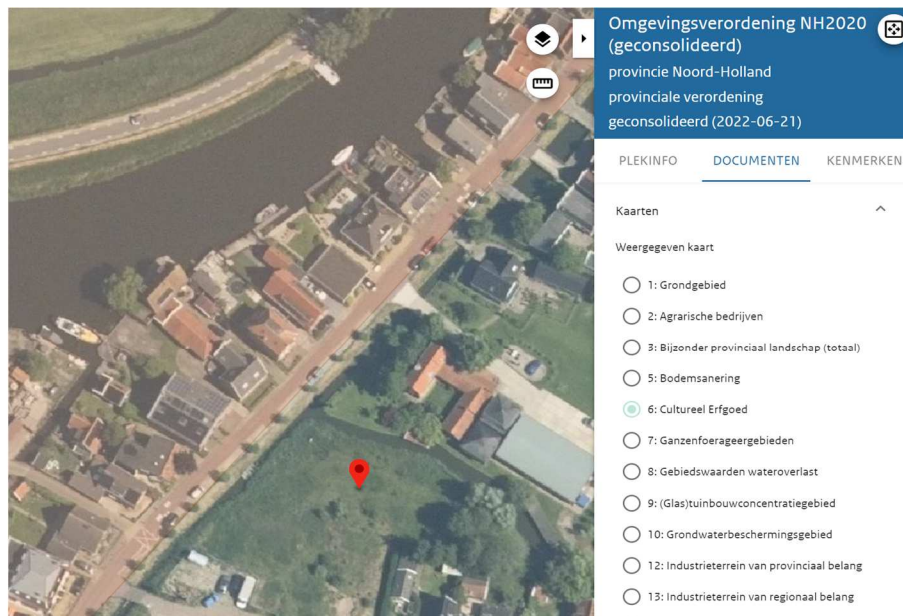
Het plan is zoals aangegeven niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. De provincie hanteert voor het begrip stedelijke ontwikkeling namelijk hetzelfde begrip als het

Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1). De locatie is niet gelegen in het werkingsgebied Bijzonder Provinciaal Landschap. De locatie ligt niet binnen Landelijk Gebied en dus in Bestaand Stedelijk gebied. De Verordening stelt afgezien van de ligging binnen de Stelling van Amsterdam geen verdere eisen ten aanzien van bouwen in Bestaand Stedelijk Gebied.



Uitsneden Omgevingsverordening BPL (boven) en Landelijk gebied

Wel grenst het aan het werkingsgebied Cultureel Erfgoed, zie navolgende afbeelding.



Uitsnede Omgevingsverordening NH2020

Artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

1. De kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 en bijlage 7a bij de verordening.
2. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
3. Een ruimtelijke plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten.
4. In afwijking van het derde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject, voor zover:
 - a. er sprake is van een groot openbaar belang;
 - b. er geen reële alternatieven zijn; en
 - c. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid te mitigeren of te compenseren.
5. Ter plaatse van Werelderfgoed De Beemster voorziet een ruimtelijk plan niet in een windturbine.
6. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie als bedoeld in het vierde lid, onder c, plaatsvindt.

Zoals aangegeven, worden de kernkwaliteiten van het UNESCO werelderfgoed niet aangetast. Het artikel levert dus geen strijd op.

3.3.3 Woonagenda 2020-2025

In de Woonagenda 2020 – 2025 heeft de provincie bepaald dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen moeten komen. Specifiek voor het woonbeleid van de provincie geldt dat de vraag leidend is. Dat heeft niet alleen betrekking op de kwantiteit, bepaald door de huishoudensgroei, maar eerst en vooral op de kwaliteit: het juiste type woningen voor alle verschillende doelgroepen. De provincie is niet verantwoordelijk voor wonen en zorg. Daarom wil de provincie geen kaders meegeven. Wel vraagt de provincie aandacht voor het realiseren van geschikte en bijzondere woonvormen en het bevorderen van doorstroming om zo het zelfstandig wonen te stimuleren. De zorgappartementen voor mensen met een zorgvraag sluiten aan bij de behoefte aan bijzondere woonvormen.

Behoefte

Om uit te maken of sprake is van een regionale behoefte zijn door GS de vraaggestuurde woningbehoeftecijfers tot 2040 vastgesteld. Deze cijfers hanteert de provincie, naast de Woonakkoorden, bij het beoordelen van nut en noodzaak van woningbouw.

3.3.4 Woonakkoord 2021-2025

Dit woonakkoord bevat de gedeelde ambities en gezamenlijke inzet voor het woonbeleid van Amsterdam en de provincie Noord Holland. Prioriteit ligt bij het vergroten van de woningvoorraad (bouwen), gezien de grote vraagdruk op de woningmarkt, op het behouden en creëren van betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens en op het versterken van de kwaliteit van het wonen in zowel nieuwbouw als bestaande woningvoorraad. De Amsterdamse woonagenda draagt dan ook in de ondertitel de woorden voldoende, betaalbaar en goed. In lijn met het beleid van de provincie realiseert Amsterdam de groei van het aantal inwoners en arbeidsplaatsen binnen de huidige grenzen van de stad. Bij deze verdichtingsopgave wordt gestuurd op het juiste programma op de juiste plek in de stad. Er wordt stevig verdicht op goed bereikbare plekken. Hoge dichtheden en concentraties van werken en voorzieningen komen rond openbaarvervoerknooppunten.

Voortbordurend op de geplande nieuwbouw en de verwachtingen met betrekking tot de groei van het aantal huishoudens berekent de Provincie dat in de MRA ongeveer 35 duizend extra woningen nodig zijn om tot acceptabele tekortcijfers te komen. De Provincie Noord-Holland realiseert zich dat het, met het oog op vertraging in de uitvoering, nodig is meer delen van de plancapaciteit 'hard' te maken om de woningbehoefte te kunnen inlossen en zeker te zijn van voldoende woningbouw.

Kwaliteit

De behoefte aan extra woningen is groot in alle segmenten. De Provincie ziet dat de betaalbaarheid van wonen onder druk staat en streeft naar een bouwprogramma dat betaalbaarheid ondersteunt en met stimulering van het middensegment de doorstroming bevordert.

Uit het Woonakkoord kan worden opgemaakt dat er behoefte is in kwantitatieve zin. Maar ook op kwalitatief niveau wordt voorzien in een behoefte, nu een deel in het goedkope segment terecht komt. Voor het afstemmen van het woningbouwprogramma maakt de MRA gebruik van de monitor plancapaciteit. Deze monitor wordt

(jaarlijks) geüpdatet, vastgesteld en geëvalueerd via het regionale samenwerkingsverband MRA, waar ook de provincie Noord-Holland onderdeel van is.

Monitor Woningbouw 2021

Zorgen voor (ruim) voldoende harde plancapaciteit is een randvoorwaarde om op korte termijn van plan tot voldoende productie te komen en te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. Harde plancapaciteit omvat woningbouwplannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan en waar bouwen planologisch gezien mogelijk is. In vergelijking met vorig jaar is de harde capaciteit in Noord-Holland met 6.200 woningen toegenomen. De regio's Kop van Noord-Holland, Zaanstreek-Waterland (waar het plangebied in ligt) en Amsterdam hebben voldoende harde capaciteit voor de bouwopgave tot 2025.

Tabel 3: Netto woningbouwcapaciteit naar planstatus (hard-zacht) in 2021 per regio* (Bron: Rigo)

	Hard	Zacht	Vershil hard t.o.v. 2020	Vershil zacht t.o.v. 2020
Kop van Noord-Holland	3.100	6.500	1.200	1.200
Westfriesland	3.600	11.100	-500	1.200
Regio Alkmaar	7.500	26.700	-400	1.200
Noord-Holland Noord	14.200	44.400	300	3.600
Zaanstreek-Waterland	9.000	34.700	3.300	-800
Amsterdam	59.500	166.200	3.900	-5.000
Amstelland-Meerlanden	8.100	52.200	-600	1.000
Zuid-Kennemerland/IJmond	3.500	32.300	-800	11.300
Gooi- en Vechtstreek	5.300	8.000	100	-6.000
Noord-Holland Zuid	85.400	293.400	5.900	800
Noord-Holland	99.600	337.700	6.200	4.400

Bij het bepalen van een tekort worden alleen de harde plannen beschouwd. Dit blijkt uit jurisprudentie, zie hiervoor 201506063/1/R6, alsook uit de meest recente Handreiking bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu: *“Kort gezegd is de ‘behoefte’ het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit)”*.

Weliswaar staat deze Handreiking op een website van een semi-overheidsorgaan, infomil, doch expliciet staat aangegeven dat deze Handreiking afkomstig is van het Rijk.

Nieuwe Ladder, waarom?

- De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot een constante stroom jurisprudentie. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 juni 2017 een [overzichtsuitspraak](#) gedaan over de Ladder.
- In de praktijk werd de toepassing van de Ladder als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Het Rijk heeft met alle partijen in het veld verkend wat mogelijke oplossingen zijn voor de geconstateerde knelpunten. Mede aan de hand van deze verkenning is de Ladder gewijzigd.
- Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een [nieuwe handreiking](#) opgesteld.

Tot slot staat het in een 'externe handreiking nut en noodzaak' van de provincie Noord- Holland zelf ook aangegeven: *"Lokaal is er vraag naar 300 woningen. Het harde aanbod is 175 woningen. Om te bepalen of er nog ruimte is voor dit plan, wordt de volgende berekening uitgevoerd: vraag – hard aanbod = resterende ruimte voor woningbouw. In dit geval betreft het 300-175 = 125 woningen. Het plan bedraagt 100 woningen, dus het past binnen de nog resterende lokale kwantitatieve behoefte"*.

In de regio is er voldoende plancapaciteit om aan de indicatieve opgave tot 2030 te voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden is er voldoende harde plancapaciteit voor de opgave tot 2025. Wanneer echter gekeken wordt naar de opgave tot 2030, zijn er te weinig harde plannen. Het is daarom van belang dat een aantal zachte plannen, waaronder dit plan, toegevoegd wordt aan de harde plancapaciteit. Om deze reden is de conclusie dat voldaan wordt aan de Ladder, in kwantitatieve zin.

3.4 Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 (2007)

De gemeenten binnen de metropoolregio Amsterdam en de provincie Noord-Holland hebben het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040 vastgesteld. De aanleiding vormde:

- de zorg om de internationale concurrentiepositie;
- de noodzaak van voortgaande stedelijke intensivering en herstructurering;
- de dreigende versnippering en sluipende verrommeling van het landelijk gebied;
- de achterblijvende interne en extern bereikbaarheid van de regio;
- en de aanwezige samenhang op dat schaalniveau tussen nieuwe grote projecten

De samenhang binnen de Noordvleugel tussen de uiteenlopende functies en milieus moet versterkt worden, via samenwerking (binnen de regio, maar ook met het Rijk en aangrenzende regio's), door afstemming en door regionale (fysieke) structuren. De regio zal een sterke intensivering ondergaan op de as Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere. Een evenwichtige ontwikkeling van de metropoolregio impliceert aandacht voor complementaire ontwikkelingsmogelijkheden aan de west en noordzijde. Functionaliteit en kwaliteit staan voorop. Hoe kan de stedelijke regio (stad èn land) beter functioneren, voor bewoners, bedrijven en bezoekers? Gezonder en veiliger. Intensiever benut en mooier ingericht. Diverser en dynamischer. Open naar de wereld en goed bereikbaar. Met een robuuste regionale structuur van water, steden, landschappen en netwerken (infrastructureel èn ecologisch). Kortom: leefbaar en duurzaam.

Ruimtelijke structuur gericht op leefbaarheid

Het ontwikkelingsbeeld van de Noordvleugel is gericht op het bieden van een robuuste ruimtelijke structuur die de ontwikkeling van een aangenaam leefklimaat kan faciliteren.

Eén van de impulsen om dit te bereiken is blijvende bundeling en concentratie van de verstedelijking in de Noordvleugel binnen de contouren van 2030 ('compacte metropool') noodzaken tot voortgaande intensivering van het stedelijk grondgebruik, via modernisering en transformatie van binnenstedelijke gebieden.

Beoordeling en conclusie

Voor het functioneren van de woningmarkt is het van belang de samenhang te zien in de economische ontwikkeling, de demografische ontwikkeling (dankzij instroom blijft de bevolking voldoende jong), de ontwikkeling van de inkomens- en vermogenspositie van huishoudens (deze op peil houden) en de beschikbare woningen ten opzichte van de vraag, zowel in aantal als soort. De instroom van jonge starters in Amsterdam en de doorstroom van gezinnen naar de regio zorgt voor groei en bloei van de Metropool in de breedst mogelijke zin. Onderhavig plan voorziet in het realiseren van woningen, gelegen binnen een dorps milieu en past zodoende binnen de kwalitatieve vraag. Onderhavig initiatief benut bestaande stedelijke ruimte opnieuw en voorziet in de leniging van de woningbehoefte en is daardoor in overeenstemming met het ontwikkelingsbeeld.

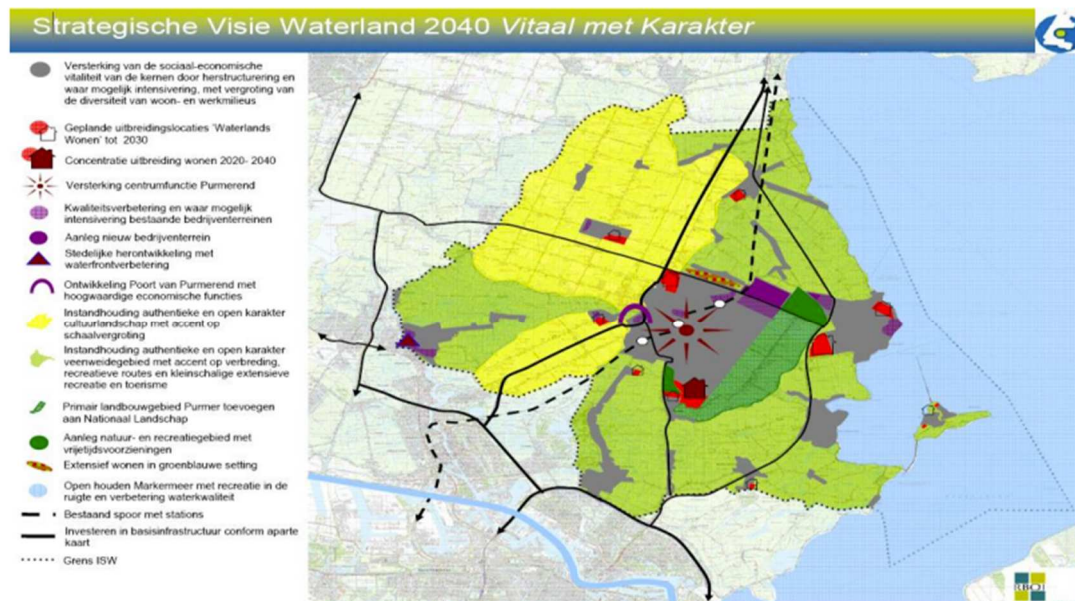
3.4.1 Hoofdlijnennotitie Regiovisie 'Op weg naar 2040' / Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter' (2008)

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 mobiliteitsproblemaiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. In de 'Bouwstenennotitie' is berekend dat er in de toekomst een minimale behoefte is aan 2.200 woningen tot 2020. Hierbij zijn de kerneisen het behouden van de vitaliteit van de kernen en rekening houden met de landschappelijk waardevolle landschappen, goede verkeersafwikkeling en goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening.

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 uitleggieden 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.



Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van 4 woningen en draagt daarmee bij aan de leniging van een regionale behoefte. Daarnaast neemt het behoud van landschapelijke 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. In het RAP van de stadsregio Amsterdam is de woningbehoefte afgezet tegen de harde plancapaciteit voor de periode 2015-2025. Daaruit volgt dat voor alle segmenten geldt dat de harde plancapaciteit 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.

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. Aangezien de harde capaciteit tot 2030 achter loopt bij de

behoefte, is er dus ruimte voor 4 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. De rijenwoningen komen naar verwachting in het midden-segment. De sociale woningen zijn geschikt voor 1 of 2 persoonshuishoudens hetgeen een waardevolle toevoeging is voor (de leefbaarheid van) het dorp en het creëren van draagvlak voor diverse voorzieningen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Wormerland (2022)

De karakteristieke lintdorpen, unieke veenweidegebieden met cultuurhistorische elementen en een weidse droogmakerij vormen een bijzondere en prettige woon- en werkomgeving in de gemeente Wormerland. Een gemeente met een landelijk karakter, opgenomen in het grootstedelijk netwerk van de metropoolregio Amsterdam. De druk op de fysieke leefomgeving in de gemeente neemt toe. De vraag naar woningen en een gezonde en sociale leefomgeving, de wens tot recreatie, economische groei en diverse duurzaamheidsambities vragen om een integrale aanpak om de kwaliteiten van de gemeente te behouden.

. De thema's die centraal staan in de visie zijn:

- Wonen;
- Cultuurhistorie en bebouwd gebied;
- Landelijk gebied, natuurgebieden en groen;
- Recreatie en toerisme;
- Veiligheid en bereikbaarheid;
- Energie en duurzaamheid;
- Voorzieningen;
- Sociaal domein en gezondheid;
- Maatschappelijke participatie, werkgelegenheid en samenleving;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Relevant voor dit plan zijn met name de thema's Wonen, Cultuurhistorie en bebouwd gebied; Voorzieningen en Ruimtelijke kwaliteit.

Wonen

De gemeente wil minimaal 70 woningen per jaar gemiddeld realiseren in de periode tot 2030. Gezien de grote druk op de lokale en regionale woningmarkt koerst de gemeente op de bovenkant in de bandbreedte van de behoefteramingen. Voor de periode tot 2030 komt dat neer op minimaal 800 woningen (exclusief sloop).

Wormerland beschikt al over een harde plancapaciteit van circa 500 woningen. Een aanzienlijk deel van de zachte plannen moet dus op korter termijn verder ontwikkeld worden. Bovendien is ook op langere termijn, na 2030, plancapaciteit nodig.

Voor de woningbouw wordt ingezet op drie pijlers: binnenstedelijke bouw- en herontwikkelingslocaties (passend binnen de provinciale Omgevingsverordening), een versterking van de lintbebouwing en aanvullende woningbouwlocaties voor de langere termijn.

Aangezien de gemeente op korte termijn behoefte aan extra woningen heeft (het accent in de behoeftegroei ligt in de periode tot 2025) gaat men voor plekken die snel tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Wonen in de tweede lijn biedt hiervoor goede mogelijkheden onder de voorwaarde dat de provincie hiertoe de mogelijkheden verruimt.

Bovendien gaat de gemeente, mede met het oog op de langere termijn en de regionale behoefte, op zoek naar extra ruimte voor woningen. Hierbij richten we ons op potentiële woningbouwlocaties in en direct aansluitend op de kernen en linten die mogelijk passen binnen de kaders van (toekomstige) wet- en regelgeving. Indien de mogelijkheden van bovenstaande pijlers volledig worden benut bouwt Wormerland meer dan de behoefte die uit de prognoses blijkt. Voor de afzetbaarheid van woningen is dat geen enkel probleem. In de metropoolregio blijft de woningbouw over het geheel genomen achter bij de woningbehoefte. In dat geval wordt in Wormerland wat meer voor de regionale behoefte gebouwd.

Voor de programmering ligt het accent in hoge mate op 'betaalbaar wonen'. We koersen in de nieuwbouw op minimaal 30% sociale huur en een aandeel van 10% betaalbare koopappartementen of 10% middeldure huurwoningen. -Qua woningtype wordt gestreefd naar een mix van eengezinswoningen en appartementen. De komende jaren willen we nog in een substantiële korte termijn behoefte aan eengezinswoningen voorzien, zoals ook in het voorlopige programma is opgenomen (ongeveer één derde van de nieuwbouw tot 2025). Op langere termijn neemt het aandeel appartementen in de nieuwbouw toe. Daarbij hebben (levensloopbestendige) appartementen met lift de meeste toekomstwaarde. Voor de sociale huur werkt de gemeente samen met WormerWonen en Parteon.

Cultuurhistorie en bebouwd gebied

Insteek is dat cultureel erfgoed en onze cultuurhistorische identiteit een (nog) belangrijke rol gaat vervullen bij het versterken van de identiteit en ruimtelijke ontwikkelingen in onze gemeente. We zijn bezig met het opstellen van beleid ten aanzien van erfgoed in ruimtelijke ontwikkelingen

Voorzieningen

Het op peil houden, uitbreiden en de bereikbaarheid van voorzieningen is belangrijk voor het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Vooral voor de ouderen en kinderen is de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Voor ouderen draagt dit bij aan het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen

Ruimtelijke kwaliteit

Bij ruimtelijke initiatieven is versterking van kwaliteiten die het unieke karakter behouden en zo mogelijk versterken uitgangspunt. Het gaat daarbij niet alleen om een aantrekkelijke openbare ruimte, maar ook om toekomstbestendige bebouwing die past bij het karakter van het gebied. Leegstand kan opgelost worden door het toestaan van

andere passende functies. Indien geen passende functie mogelijk is, zal sloop nodig zijn.

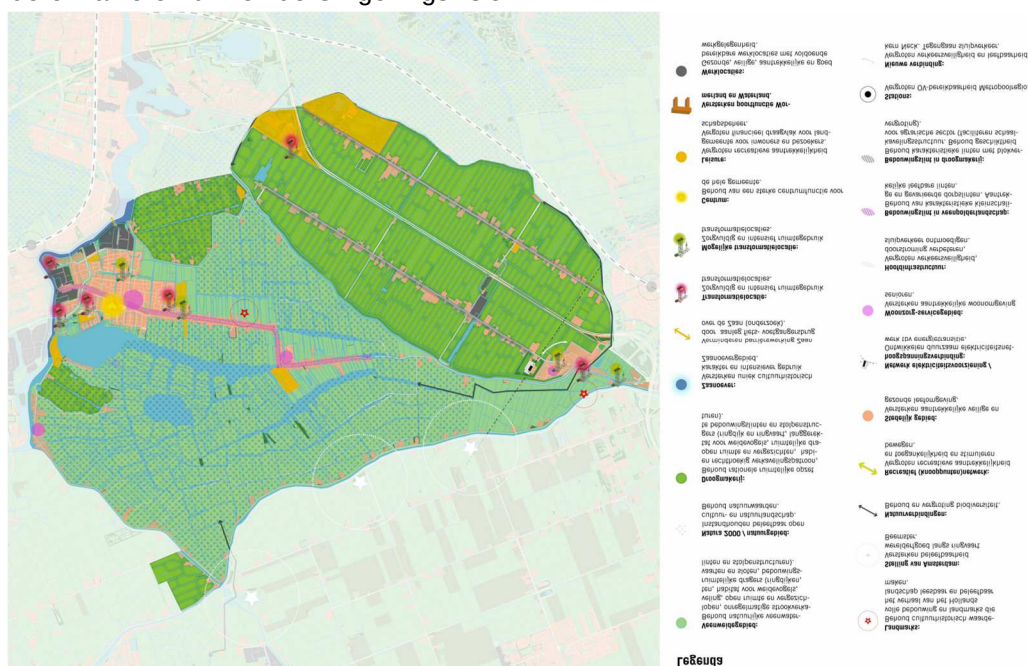
Beoordeling en conclusie

De locatie ligt op de visiekaart binnen bestaand stedelijk gebied en een dorpslint. Het behoud van het dorps karakter van Oostknollendam wordt benoemd als ambitie.

Voor de linten is het volgende benoemd:

Behoud van het karakter en de transparantie van de linten door voldoende doorzichten naar het open landschap. Behoud kleinschalige en gevarieerde bebouwingsstructuur. Bij nieuwe bebouwing in het lint rekening houden met de uitgangspunten uit de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Het initiatief draagt bij aan de invulling van de (sociale) woonopgave van de gemeente en sluit zodoende aan op de Omgevingsvisie Wormerland. Tevens wordt gebouwd binnen een bestaand lint/ dorp en wordt een bijdrage geleverd aan de instandhouding van voldoende draagvlak voor voorzieningen. De schaal en aard van de bebouwing sluit aan op het dorps karakter. Op de ruimtelijke kwaliteit is in hoofdstuk 2 uitvoerig ingegaan en op de Leidraad eerder dit hoofdstuk. Het plan past zodoende op meerdere manieren binnen de Omgevingsvisie.



Visiekaart omgevingsvisie

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 prestatie-afspraken 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 4 sociale woningen. 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 plangebied

Het 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 4 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 4.2.5

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

3.5.4 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. Hoofddoelstelling is dat de streekelijken landelijke bebouwing beschermd wordt, op dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde, zichtbaar in een open landschap met aanwijsbare karakteristieke bebouwing, niet verloren gaat. Zie hiervoor paragraaf 2.3. en de beeldkwaliteitsstudie.

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.

Detailering, materiaal en kleurgebruik – de detailering 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 detailering 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 Milieu-aspecten

4.1.1 *Besluit milieueffectrapportage*

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage (hierna Besluit m.e.r) 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.

Beoordeling

Het plan voorziet in de planologische toevoeging van vier woningen. Het gaat niet om activiteiten die zijn genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Hiermee wordt immers bedoeld grootschalige integrale gebieds (her)ontwikkeling². Uit verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van de AbRvS (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

In dit plan neemt het verhard oppervlak nauwelijks toe ten opzichte van de bestaande situatie en mede gezien de binnenstedelijke ligging en de geringe planomvang is geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject) en daarom is geen vormvrije m.e.r beoordeling noodzakelijk.

M.e.r.-plicht op grond van de Wet natuurbescherming

Een M.e.r plicht kan ook ontstaan vanwege de Wet natuurbescherming. 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. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Nu het plangebied niet is gelegen binnen beschermd natuurgebied en er ook geen effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van enig Natura 2000-gebied (zie meer in detail paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) ontstaat er ook geen M.e.r plicht als gevolg van de Wet natuurbescherming.

² ECLI:NL:RVS:2022:2394

Conclusie

Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.1.2 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2
500 m	5

Deze gaat uit van een “rustige woonwijk”. In zogenaamde “gemengde gebieden” echter kan gemotiveerd een kleinere afstand van milieugevoelige functies (wonen) tot overlast veroorzakende gebieden worden aangehouden. Het idee is dat een rustige woonwijk een hoger beschermingsniveau verdient dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). In een gemengd gebied komt matige tot sterke functiemenging voor. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook agrarische linten kunnen als gemengd gebied worden beschouwd. Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes voor gemengde gebieden is weergegeven in onderstaande tabel. Uitgangspunt is dat steeds één stapje lager kan worden aangehouden wat betreft afstand.

Richtafstand	Milieucategorie
0 m	1
10 m	2
30 m	3.1
50 m	3.2
100 m	4.1
150 m	4.2
300 m	5

In beginsel dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, er dient tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is³. Blijkens meerdere jurisprudentie mag echter ook uitgegaan worden van de representatieve mogelijkheden van het bestemmingsplan⁴. De maximale mogelijkheden worden dan bepaald door de huidige, feitelijke situatie.

Zo kan van het bestaand gebruik blijkens een uitspraak van de ABRvS (hierna) worden uitgegaan als verandering van het bestaand agrarisch gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk dat de raad in redelijkheid geen rekening heeft hoeven houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden⁵. In deze uitspraak van de ABRvS er sprake is van een

³ ECLI:NL:RVS:2014:1173

⁴ ABRS 26 september 2012, nr. 201206937/1/R1 en 20120693/2/R1, r.o. 4.2. en Vz. ABRS 5 november 2010, nr. 201007744/2/R1, r.o. 2.7.5

⁵ ECLI:NL:RVS:2018:3131

melkveehouderij, ten behoeve waarvan recent nog een nieuwe ligboxenstal is gebouwd, en geen concreet voornemen kenbaar is gemaakt om de veehouderij te staken of de bedrijfsvoering ervan ingrijpend te wijzigen. Dit oordeel is in lijn met de uitspraak ABRvS 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524, r.o. 36.2.

Daarmee wordt dus het huidige gebruik bepalend. Er wordt uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Ook wordt gewezen op een uitspraak van 4 april 2012, ABRS 4 april 2012, nr. 201004316/1/R1 welke betrekking heeft op een nieuw te realiseren bedrijventerrein. De ABRvS overweegt dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek uit is gegaan van een invulling van het bedrijventerrein met bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2. Zij is van oordeel dat niet tevens rekening hoefde te worden gehouden met bedrijven in milieucategorie 4.1. Weliswaar kunnen volgens de ABRvS met ontheffing categorie 4.1-bedrijven op Distriport worden gerealiseerd, maar kunnen tevens bedrijven in een lagere milieucategorie dan 3.1 worden gevestigd. Gelet daarop is de ABRvS van oordeel dat in het akoestisch onderzoek en het luchtkwaliteitonderzoek een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden als uitgangspunt is genomen.

Beoordeling en conclusie

Ad 1 Het betreft hier het toevoegen van 4 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 milieuzonerings) 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.

Het aspect milieuzonering werpt geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een

gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Wet- en regelgeving

Voor inrichtingen (bedrijven) is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid (Revi) van toepassing. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is van toepassing op onder meer hoofdtransportleidingen voor aardgas. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Op 1 april 2015 is het Basisnet volledig in werking getreden. Het basisnet bestaat uit een aangewezen aantal routes (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarop het mogelijk moet zijn en blijven om gevaarlijke stoffen te vervoeren.

De Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stellen dat bij ruimtelijke besluiten waarbij de vestiging van kwetsbare objecten wordt toegelaten in de nabijheid van een weg, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico (GR) moet worden beschouwd. Nieuw in het Bevt ten opzichte van de huidige situatie is het begrip Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit begrip heeft betrekking op de kans dat een tankwagen met brandbare vloeistof als gevolg van een calamiteit lek raakt, waardoor brandbare vloeistof vrij komt en vlam vat.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Op basis van art 5, 1^e lid van het Bevi dient het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan (lees: afwijkingsbesluit ex art. 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wabo waar in dit geval sprake van is) de grenswaarde (voor het PR) in acht te nemen. Daarbij is dus niet relevant of het kwetsbare object reeds aanwezig is; op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan dient aangetoond te zijn dat de aanwezige kwetsbare objecten in het plangebied voldoen aan de grenswaarde.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep

slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% letaliteit optreedt. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde “norm” voor het GR, namelijk:

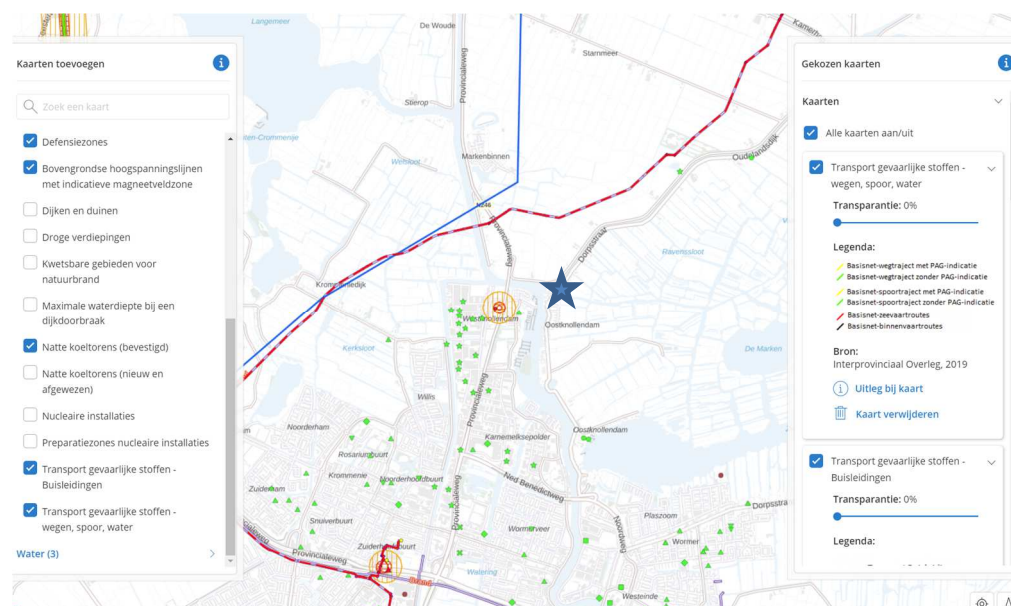
- 1 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 2 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 3 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- 4 enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Een verantwoording van het GR kan achterwege blijven indien:

- b het groepsrisico, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of
- c 1°. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 2°, met niet meer dan tien procent toeneemt, en
- 2°. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1° en 2°, niet wordt overschreden.

Beoordeling en conclusie

De functie wonen is als beperkt kwetsbaar object te beschouwen. De dichtstbijzijnde risicovolle objecten bevinden zich, blijkens de risicokaart, 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 Atlas Leefomgeving

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. 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.

4.1.4 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen / Waboprocedures regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

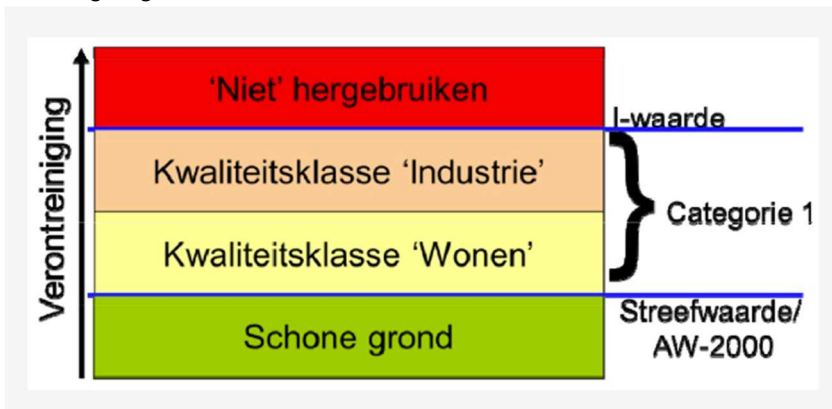
Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming (hierna Wbb). In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde “spoed- of risicolocaties”)).

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking

tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Grond wordt in Nederland als volgt ingedeeld:



Beoordeling en conclusie

Er heeft in het verleden reeds bodemonderzoek plaatsgevonden, namelijk als onderdeel van het bestemmingsplan. Dit onderzoek is als bijlage aan dat bestemmingsplan toegevoegd en raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl. 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 het eerste mengmonster van de bovengrond het gehalte lood v.w.b. 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. Voorts 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.

Hoewel het bodemonderzoek formeel verouderd is⁶, kan deze actueel worden verklaard. De reden hiervoor is dat er sinds die tijd op het terrein geen bodemvervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Voor de saneringslocaties is een BUS melding ingediend. Deze locaties bevinden zich echter buiten het plangebied van dit wijzigingsplan, zodat deze buiten beschouwing kan blijven. Het aspect bodem werpt geen belemmeringen op.

4.1.5 Geluid

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaaai in beschouwing worden genomen. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

Volgens de Wgh geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350

⁶ Ingevolge artikel 3.1.1 a Bro kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.

meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidshinder niet onderzoeksplichtig.

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 voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer weergegeven.

	Wegverkeer
Stedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)
Buitenstedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)
Hoogst toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)

Overzicht van de grenswaarden uit de Wgh en het Bgh

Binnenstedelijk is het gebied binnen de bebouwde kom. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied waar de zone van een autoweg of autosnelweg ligt. Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde vast te stellen. Bij een bestaande weg mag voor bestemmingen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van maximaal 53 dB worden vastgesteld, in binnenstedelijk gebied is deze waarde maximaal 63 dB.

Beoordeling en conclusie

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. Dit beeld wordt bevestigd door navolgende uitsneden uit de Atlas voor de Leefomgeving die voor het perceel een geluidniveau van 52 dB laat zien. Dat houdt in dat mogelijk een Hogere Waarde nodig kan zijn, maar dat de verplichte binnenwaarde van 33 dB als gevolg van vaststelling van de Hogere Waarde zonder aanvullende isolerende maatregelen gehaald zal worden, aangezien een gevel 'standaard' 20 dB reduceert. Onder deze omstandigheden kan worden afgezien van akoestisch onderzoek. Tevens kan gemotiveerd de conclusie worden getrokken dat sprake zal zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege wegverkeer.

Of klik in de kaart om een locatie te kiezen



2. Leefomgevingskwaliteit

➤ Fijnstof in de lucht (2020):	☹️ 8 µg PM _{2,5} / m ³
➤ Stikstofdioxide in de lucht (2020):	☹️ 13 µg NO ₂ / m ³
➤ Geluid in de omgeving:	☹️ 52 dB
➤ Zomerhitte in de stad:	😊 + 0.3 °C t.o.v. landelijk gebied
➤ Schaduwrijke bomen binnen 500 meter:	☹️ 2% van het oppervlak
➤ Groen binnen 500 meter:	😊 84% van het oppervlak
➤ Hoe donker is het 's nachts?:	😊 670 zichtbare sterren

Uitsnede Atlas Leefomgeving

4.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 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. een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
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. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige project gaat over het toevoegen van 4 woningen. Daarmee valt het binnen de NIBM gevallen. Daarnaast blijkt uit de Atlas van de Leefomgeving (zie vorige paragraaf) dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂). Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

De Europese Kaderrichtlijn is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2009 zijn de eerste (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen zij gaan nemen om de doelstelling te halen.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw" Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water

Nationaal Water Programma 2022–2027 (NWP)

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur

Voor een integrale aanpak is het belangrijk om bij alle afwegingen in de leefomgeving de waterdoelen uit dit NWP op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwatervoorziening, waterkwaliteit, ecologie, landschap, cultureel erfgoed en scheepvaart mee te wegen. In waterland Nederland moeten 'aansluiten op de (historische) karakteristieken van het watersysteem' en 'meebewegen met water' leidende principes voor de ontwikkeling van onze leefomgeving blijven.



Figuur 6. Overzicht afwegingsprincipes voor inrichting en gebruik van de fysieke leefomgeving

Er is geen sprake van strijd met het Rijksbeleid, zie verder ook onder de watertoets.

Waterwet

Voornoemd beleid is voor zover nodig juridisch verankerd in de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen.

Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

Provinciaal beleid

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

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Waterplan 2022-2027

Dit Waterplan geeft de koers van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier. Het maakt onderscheid in doelstellingen op het gebied van effecten, thema's en gebieden.

De doelstellingen ten aanzien van de effecten zijn als volgt gevisualiseerd:



Ten aanzien van de thema's zijn de volgende onderscheiden:

Ruimtelijke adaptatie	Omgevingswet	Duurzaamheid
		
Het is nodig om onze leefomgeving aan te passen aan de steeds extremere weersomstandigheden. Dit noemen we 'ruimtelijke adaptatie'.	De Omgevingswet is een nieuwe wet waarin de bestaande wetten voor de fysieke leefomgeving worden gebundeld en gemoderniseerd.	We voeren onze taken zo duurzaam mogelijk uit. Zo wekken we bijvoorbeeld zelf duurzame energie op en verlagen we onze CO₂-uitstoot.

Biodiversiteit	Datagestuurd werken
	
Met ons werk dragen wij bij aan een gezonder aquatisch milieu, het versterken van natuurverbindingen en de dynamiek van ecosystemen.	Datagestuurd werken wordt de belangrijkste succesfactor om inventief tegemoet te komen aan de uitdagingen die ons werk met zich meebrengt.

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."

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen voldoende aandacht aan de waterhuishouding is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Navolgende tekst dient als watertoets (de opbouw en inhoud van de watertoets is vormvrij).

Beoordeling en conclusie

De situatie wordt besproken aan de hand van het totale plan, omdat voor de vraag of compensatie nodig is de complete toename aan verharding beschouwd dient te worden, niet enkel het wijzigingsplangebied.

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-uitlogbare materialen worden gewerkt. Er is gelet hierop geen belemmering op het gebied van water te verwachten.

4.2.2 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenoeragegebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

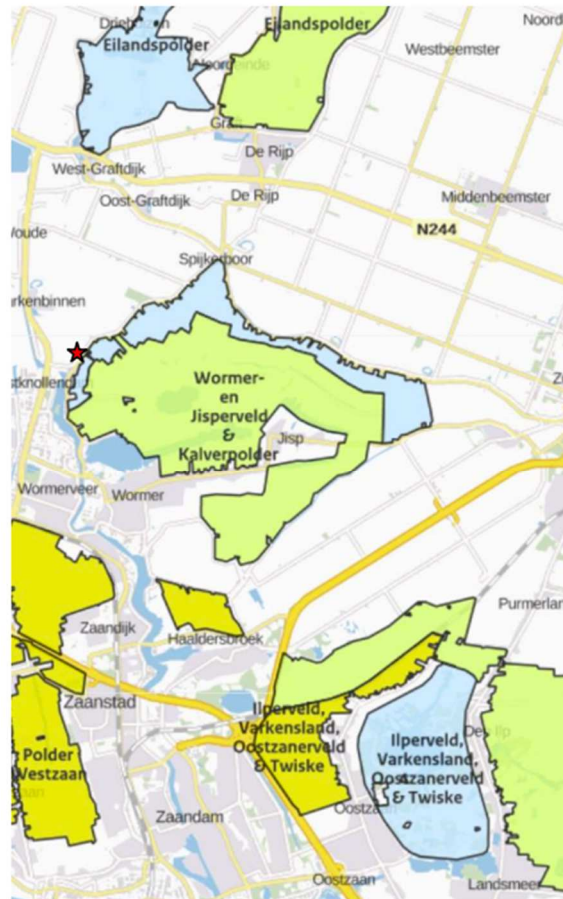
Gebiedsbescherming:

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).

Het plangebied grenst aan het Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder, maar het 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 gaat het om stikstof die neerslaat in Natura 2000-gebieden als gevolg van de bouw-fase alsook het extra verkeer tijdens de gebruiksfase (dit laatste zal met name verkeer betreffen aangezien de woningen gasloos worden gebouwd). In een

stikstofberekening, als bijlage toegevoegd⁷ is de bijdrage berekend. Deze laat geen toename aan depositie zien op enig Natura 2000-gebied. Het plan is dus haalbaar wat betreft natuurbescherming (de berekening is overigens gedaan voor het totaalplan van 15 woningen, zodat de reële effecten in beeld kunnen worden gebracht en niet van sec het wijzigingsplan dat nu voorligt).



Natura 2000-gebieden nabij plangebied (bron: Aeries)

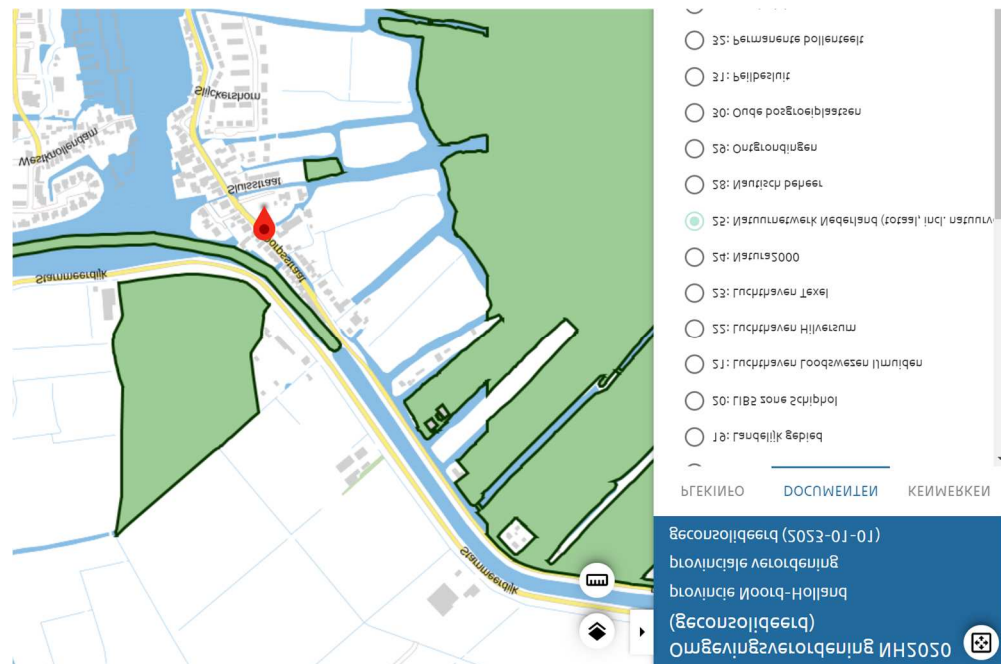
Natuurnetwerk Nederland

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als 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 NNN. Zie hiervoor navolgende uitsnede van de Provinciale omgevingsverordening. Van externe werking is bij NNN geen sprake.

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de 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

⁷ Aeriesberekening Dorpsstraat 68 en Sluisstraat Oostknollendam, VdZ Ruimtelijk Advies, 9 januari 2024

Europese 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.



Uitsnede omgevingsverordening provincie NH, NNN

In een ruimtelijk plan moet duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming de haalbaarheid van het plan niet in de weg staat. Er is daarom als onderdeel van de bestemmingsplan herziening eerder een quick scan flora en fauna uitgevoerd, welke als bijlage aan het geldende bestemmingsplan is toegevoegd. Deze heeft in 2017 een update gekregen. Tijdens het veldonderzoek zijn geen gebouw bewonende broedvogelsoorten zoals huismus aangetroffen. De sloten en 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 (strik) beschermde soorten zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen 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. 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 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 sloop van het schoolgebouw (en nieuwbouw) behouden.

Hoewel formeel de onderzoeken zijn verouderd⁸, kunnen de conclusies hieruit gestand blijven, aangezien de gebouwen al zijn gesloopt, de sloten qua kwaliteit en kenmerken niet zijn veranderd en er geen bomen worden gekapt.

Conclusie

Zodoende is het plan niet in strijd met de wet- en regelgeving op het gebied van natuur.

Zorgplicht

De zorgplicht blijft onverkort van kracht als opgenomen in artikel 1.11, lid 1 Wet natuurbescherming. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hiermee rekening gehouden te worden. Omdat er verder ook geen bomen worden gekapt of water wordt gedempt, kan met zekerheid worden uitgesloten dat er vaste rust- of verblijfplaats van strikt beschermde soorten worden aangetast.

4.2.3 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het sinds 2012 verplicht om de cultuurhistorische waarden mee te laten wegen. Daartoe wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet is in één wet overzichtelijk vastgelegd hoe met ons cultureel erfgoed wordt omgegaan, wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe het toezicht is geregeld. De Erfgoedwet is op 1 juli 2016 volledig in werking getreden.

Beoordeling en conclusie

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en hoe het plan daarbinnen past. Het plangebied, noch de omgeving, bevatten cultuurhistorisch waardevolle kenmerken die nadere beschouwing of bescherming behoeven.

4.2.4 Archeologie

Algemeen

⁸ Ingevolge artikel 3.1.1 a Bro kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.

Met de ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht er op toe te zien dat met archeologische vindplaatsen rekening wordt gehouden bij ruimtelijke ordening, milieueffectrapportage, bouwactiviteiten en andere ingrepen in een gebied. Het verdrag heeft inmiddels zijn weerslag gekregen in de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van toepassing is. Een belangrijk uitgangspunt in het archeologisch beleid is dat ingrepen die tot de aantasting van de verwachte archeologische resten leiden, zoveel mogelijk worden vermeden. Het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) gaat voor op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van vooronderzoek tijdig inzicht wordt verkregen in de archeologische waarden van een gebied, zodat deze bij beoogde planontwikkelingen kunnen worden betrokken. Voor de ruimtelijke ordening is een belangrijke bepaling, dat de wet niet van toepassing is op projecten met oppervlakte kleiner dan 100 m²; de gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen.

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.

Beoordeling en conclusie

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 gedempte 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 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het zuidelijke terrein geen archeologische waarde meer heeft. Het noordelijke terrein is wel van archeologische waarde. Daarom is in het noordelijk deel van het plangebied als onderdeel van het bestemmingsplan een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het vondstmateriaal uit het proefsleuvenonderzoek is gewaardeerd door materiaalspecialisten. Op basis van deze waardering is bepaald welk materiaal geselecteerd wordt voor uitwerking. Ook is uit de selectie van het uit te werken materiaal bepaald welke vondsten in aanmerking komen voor conservering. Deze selectie wordt in eerste instantie bepaald door de potentie van het materiaal voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen. Daarnaast is gekeken naar dateerbaarheid, intrinsieke wetenschappelijke en mogelijk museale waarde, vondstcontext en/of staat van conservering. Op basis van de onderzoekresultaten is besloten om een gebied rondom de proefsleuven waarin de vondsten zijn aangetroffen niet volledig archeologisch vrij te geven. Op de verbeelding is dit gebied aangeduid met 'Waarde - Archeologie 1'. Aan dit gebied zijn in de regels van het bestemmingsplan voorwaarden

gekoppeld voor bodemverstorende activiteiten. Zodra er bodemingrepen dieper gaan dan 1,65 m -NAP geldt de verplichting om een archeologische opgraving te doen.

Daarnaast geldt altijd de zorgplicht, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet, ofwel 'meldingsplicht', zoals vastgelegd in Artikel 5.10. Archeologische toevalsvondst:

"1 Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.

2 De gerechtigde tot een archeologische vondst als bedoeld in het eerste lid, is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek".

4.2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavig plan voorziet in het realiseren van maximaal 15 woningen. Daarmee gaat een beperkt aantal extra verkeersbewegingen gepaard. Op basis van CROW Publicatie Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381) kan de verkeersbijdrage berekend worden. Zoals eerder aangegeven, bedraagt deze 129 mvt/etmaal, oftewel gemiddeld 5 per uur voor het gehele plan. 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 hoofdstuk 3 gemeentelijke parkeernormen opgenomen:

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 woning	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen (veel gereserveerde gehandicaptenplaatsen, dus minder gecombineerd gebruik mogelijk)

Op basis hiervan komen in totaal 26 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 plan.

4.2.6 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 (energie-rekening).

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 zowel ontwikkeling van nieuwe, als bij herstructurering van bestaande woongebieden c.q. bedrijfsgebieden, dienen deze aspecten evenwel een belangrijke rol te spelen.

Alle woningen zullen voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid (BENG). Onder andere worden de woningen gasloos gebouwd.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Wettelijk kader

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het nemen van een ruimtelijk besluit, een exploitatieplan te koppelen. Onder aangewezen bouwplan wordt krachtens art. 6.2.1 Bro onder andere verstaan de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Er is derhalve 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 bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro) zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is.

5.1.2 Beoordeling en conclusie

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Alle overige kosten (inclusief onderzoeken) voor onder andere het herontwikkelingsplan van de panden wordt bekostigd door initiatiefnemer. Tussen de gemeente Wormerland en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst ondertekend, waardoor het kostenverhaal is verzekerd en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

Een bestemmingsplan dient in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro te worden voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente. Onder voorwaarden kan hier blijkens jurisprudentie van worden afgezien⁹.

In de eerst genoemde uitspraak staat onder meer het volgende:

Verder is in de nota van toelichting¹⁰ weergegeven dat het overleg beperkt dient te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt geschaad. Indien het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mateerschikking van betrokken belangen aan de orde is, zou kunnen worden volstaan met een simpel overleg of zal wellicht zelfs geen overleg behoeven plaats te vinden, aldus de nota van toelichting (blz. 29; Stb. 2008, 145).

⁹ Zie onder meer ECLI:NL:RVS:2010:BO4227 en ECLI:NL:RVS:2011:BQ0273

¹⁰ Bij artikel 3.1.1. van het Bro (blz. 54; Stb. 2008, 145)

2.4.4. Gelet op artikel 3.1.1, eerste lid, van het Bro is de raad in het kader van de bestemmingsplanprocedure verplicht overleg te voeren met de diensten van de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening. Uit hetgeen hierboven is weergegeven met betrekking tot de nota van toelichting volgt dat slechts bij hoge uitzondering, indien het duidelijk gaat om een herziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, geen overleg zal hoeven plaats te vinden.

Van een dergelijke situatie is hier sprake, nu het bestemmingsplan, met dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden, eerder al is voorgelegd aan de provincie NH en het Hoogheemraadschap en dit plan ten opzichte van die situatie geen significante planologische wijzigingen bevat. De verharding neemt niet meer toe ten opzichte van het vastgestelde plan, zodat er vanuit het Hoogheemraadschap geen belangen zijn. De locatie ligt binnenstedelijk en omvat minder woningen dan het vastgestelde bestemmingsplan, zodat er ook geen provinciale belangen in het geding zijn. Er kan dus gemotiveerd worden afgezien van vooroverleg.

5.2.2 Zienswijzen

In navolging van het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb is het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kon zijn of haar zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Zodoende is het wijzigingsplan maatschappelijk uitvoerbaar.

6 Juridische regeling

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

6.2 De verbeelding

Sinds de Wro in werking is getreden is het digitale bestemmingsplan leidend. De verbeelding bij dit plan is te raadplegen via de website RO Online (ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website. Per locatie worden via deze digitale verbeelding alle relevante aspecten op eenvoudige wijze ontsloten.

Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens). Deze aanduidingen worden daarom verklaringen genoemd.

Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zogenaamde zones voor. Deze zones zijn gebiedsaanduidingen en ze geven gebieden aan waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde. Zones vallen niet samen met bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

6.3 De regels

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 het tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Ook de dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. Die staan, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn de bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot de bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventuele 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 te verkrijgen 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 anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor afwijkende bestaande maatvoering. Dit geldt ook voor de algemene gebruiksregels v.w.b. “aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten”.

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.

6.4 Opbouw regeling per bestemming

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- 1 bestemmingsomschrijving;
- 2 bouwregels;
- 3 nadere eisen;
- 4 afwijken van de bouwregels;
- 5 specifieke gebruiksregels;
- 6 afwijken van de gebruiksregels;
- 7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- 8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- 9 wijzigingsbevoegdheid.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijking van gebruiks- of bouwregels en wijzigingsregels geven burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking van een regel toe te staan dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

Flexibiliteitsbepalingen

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het gemeentebestuur. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid een of meerdere afwegingscriteria/voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door burgemeester en wethouders het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan burgemeester en wethouders om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige verlangd.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd, om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad.

Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud, enz. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke, in relatie tot het verzoek, bepalend is.

Algemene toelichting op het begrip "Bouwperceel"

In enkele bestemmingen worden de bouwmogelijkheden gerelateerd aan het bouwperceel. Bijvoorbeeld een maximaal percentage van het bouwperceel dat bebouwd mag worden met aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Onder bouwperceel wordt verstaan een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In veel gevallen zal de bouwperceelsgrens gelijk zijn aan de erfgrens en/of bestemmingsgrens. Maar hierop zijn uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld in het geval dat een persoon een stuk snippergroen van de gemeente verwerft. Dit stuk grond, nu bestemd als groen, maakt geen onderdeel uit van het bouwperceel, immers er is geen bebouwing toegestaan. Dit stuk grond wordt dus ook niet beschouwd in het bepalen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens.

6.5 De bestemmingen

Hoofdbestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende (hoofd-)bestemmingen:

Artikel 4: Tuin

De voortuin heeft de bestemming Tuin gekregen. Hier mag niet c.q. beperkt worden gebouwd (alleen erfscheidingen) om de openheid te bewaren en het hoofdgebouw als meest prominent gebouw in het zicht te houden.

Artikel 5: Wonen

Het hoofdgebouw- de woningen- is voorzien van een bestemming Wonen, met bouwvlak en aanduiding maximaal vier wooneenheden. Ook is een aanduiding maximum goot- en bouwhoogte opgenomen die is gebaseerd op het bouwplan.

Artikel 6: dubbelbestemming Waarde-Archeologie

Deze dubbelbestemming is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opnieuw opgenomen.