

bestemmingsplan

Oostknollendam, Jisp en Neck

gemeente Wormerland

6 november 2007

projectnummer 61344

INHOUD

TOELICHTING

SAMENVATTING

1

1

INLEIDING

1

1.1

AANLEIDING

1

1.2

LIGGING PLANGEBIED

1

1.3

GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

2

1.4

LEESWIJZER TOELICHTING

2

2

BEHEER VAN DE RUIMTE

3

2.1

INLEIDING

3

2.2

BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

3

2.3

BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE

5

3

UITVOERBAARHEID

15

3.1

INLEIDING

15

3.2

BELEID

15

3.3

MILIEU

19

3.4

WATER

23

3.5

DUURZAAMHEID

26

3.6

ECOLOGIE

26

3.7

CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

28

3.8

INFRASTRUCTUUR

29

3.9

ECONOMISCHE HAALBAARHEID

29

3.10

HANDHAAFBAARHEID

30

4

ONTWIKKELINGEN

31

4.1

INLEIDING

31

4.2

DORPSSTRAAT 66 - OOSTKNOLLENDAM

31

4.3

DORPSSTRAAT 70 – OOSTKNOLLENDAM (WIJZIGINGSBEVOEGDHEID)

35

4.4

DORPSSTRAAT 25 - OOSTKNOLLENDAM

39

4.5

SLUISSTRAAT 3 - OOSTKNOLLENDAM

43

4.6

DORPSSTRAAT 60 - OOSTKNOLLENDAM

47

4.7

DORPSSTRAAT 37 – OOSTKNOLLENDAM

50

4.8

DORPSSTRAAT 64 - OOSTKNOLLENDAM

54

4.9

DORPSSTRAAT 29 - JISP

57

4.10

DORPSSTRAAT 53 – JISP (WIJZIGINGSBEVOEGDHEID)

60

5

WIJZE VAN BESTEMMEN

65

5.1

ALGEMEEN

65

5.2

METHODIEK

65

5.3

BESTEMMINGEN

66

6

DE PROCEDURE

70

6.1

INSPRAAK

70

6.2

OVERLEG

70

6.3

ZIENSWIJZEN

70

bijlagen

- 1 Nota van inspraak;
- 2 Nota van artikel 10 Bro overleg;
- 3 Zienswijzen en afronding artikel 10 Bro overleg;
- 4 milieudienst Waterland, verwachte gesteldheid van de bodem, brief d.d. 9 februari 2007;
- 5 milieudienst IJmond, onderwerp bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck luchtkwaliteitsaspecten, datum 8 februari 2007;
- 6 Vijf plangebieden in Oostknollendam en een plangebied in Jisp, gemeente Wormerland; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek; RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.; RAAP-notitie 2071; eindversie d.d. maart 2007
- 7 rapport verkennend en aanvullend bodemonderzoek Dorpsstraat 53 te Jisp; Kwinfra Milieu bv; projectnr 06104; d.d. 31-01-2007
- 8 milieudienst Waterland, milieuhygiënische bodemkwaliteit Dorpsstraat 53 te Jisp, brief d.d. 26 april 2007
- 9 advies luchtkwaliteit bestemmingsplan Jisp te Wormerland; Milieudienst Waterland; d.d. 27 augustus 2007
- 10 Plangebied Dorpsstraat 53 te Jisp, gemeente Wormerland, Archeologisch vooronderzoek; RAAP-notitie 2442; oktober 2007)

SAMENVATTING

Voorliggend plan betreft de drie kernen Oostknollendam, Jisp en Neck in de gemeente Wormerland. De opzet van het bestemmingsplan is overwegend beheergericht, dat wil zeggen gericht op de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik. De bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is hierin vastgelegd. Dat houdt overigens niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor deze delen van het plangebied voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen (kleinschalige) ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen meer mogelijk zijn. Ontwikkelingen als uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis verbonden beroepen en bedrijven, (her)inrichtingen van de openbare ruimte en dergelijke, zijn binnen dit bestemmingsplan gewoon mogelijk.

Op enkele locaties in het plangebied worden ontwikkelingen voorzien. Op basis van voorliggend bestemmingsplan kunnen op 7 locaties woningen worden gebouwd in Oostknollendam en op 2 locaties in Jisp.

Met betrekking tot de haalbaarheid is voor het beheergerichte deel van het bestemmingsplan uiteengezet welke overwegingen zijn gemaakt in het vastleggen van de bestaande situatie. De ontwikkelingen zijn in dit kader onderzocht op de ruimtelijke gerelateerde onderzoeksaspecten als milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en economische haalbaarheid. Gesteld kan worden dat er geen belemmeringen worden voorzien voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Wormerland heeft besloten haar bestemmingsplannen te herzien. Aanleiding hiertoe is dat de vigerende bestemmingsplannen voor de gehele bebouwde kom overwegend gedateerd zijn. De vigerende plannen vormen geen actueel beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de toen geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving. Omdat veel plannen het resultaat zijn van de ontwikkelingen in hun tijd, is er geen sprake van uniformiteit in de regelgeving. Bovendien zijn de hier geldende bestemmingsplannen veelal ouder dan tien jaar. Op grond van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient een bestemmingsplan eens per tien jaar te worden herzien.

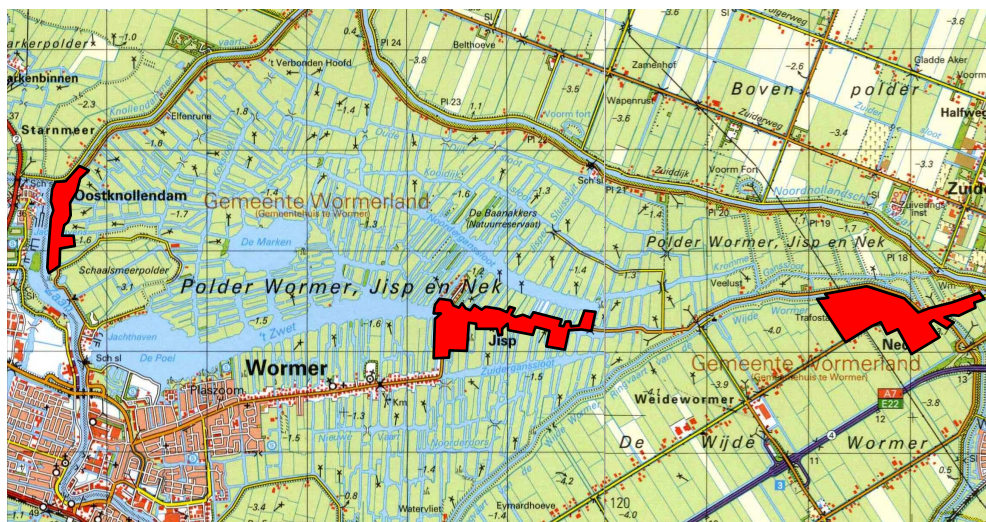
Met de herziening van de bestemmingsplannen, wordt een aantal doelen nagestreefd:

- Het streven is om door middel van integrale herzieningen de uniformiteit in voorschriften en wijze van bestemmen aan te brengen voor de kommen van Wormerland.
- In de integrale herzieningsplannen kan naast actualisering ook heroriëntering en herformulering van het beleid plaatsvinden.

Dit voorliggende bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter, waarbij de huidige ruimtelijke situatie zal worden vastgelegd. Wijzigingen daarin worden mogelijk gemaakt voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen. Daarnaast worden enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit de drie kernen Oostknollendam, Jisp en Neck in de gemeente Wormerland. Op onderstaande kaart is globaal de ligging en begrenzing van delen van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebiedsdelen Oostknollendam, Jisp en Neck

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plan-gebied dus hetgeen planologisch is geregeld in deze bestemmingsplannen. Dit zijn:

- Dorp Jisp, inclusief partiele herziening 2000, vastgesteld door de raad op 27-02-2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 juni 2001;
- bestemmingsplan Neck Noord III, vastgesteld door de raad op 28-01-1997 en goed-gekeurd door Gedeputeerde Staten op 21-04-1997;
- bestemmingsplan Neck Noord 1972, vastgesteld door de raad op 07-08-1972 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26-06-1973;
- bestemmingsplan Neck Noord II + partiele herziening, vastgesteld door de raad op 06-02-1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20-06-1989;
- bestemmingsplan Neck 1981, vastgesteld door de raad op 17-05-1982 en goedge-keurd door Gedeputeerde Staten op 10-05-1983;
- bestemmingsplan Noorderweg 156a te Neck, vastgesteld door de raad op 6 decem-ber 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 januari 2006;
- bestemmingsplan OostKnollendam, vastgesteld door de raad op 22-04-1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29-07-1986;
- Bestemmingsplan Wormerdijk, vastgesteld door de raad op .5 -09-1988 en goedge-keurd door Gedeputeerde Staten op 17-01-1989.

1.4 LEESWIJZER TOELICHTING

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, bestaande uit 5 plankaart-bladen, met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Te-vens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraak opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inlei-dende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan. Hierin wordt binnen het beheerskader, wat de doelstelling is van dit plan, aangegeven wat de situatie is die middels voorliggend bestemmingsplan wordt beheerd en hoe dit ruimtelijk-juridisch wordt beheerd. Hieraan liggen planologische afwegingen ten grond-slag.

In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillen-de van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals milieu wordt in dit hoofdstuk beschre-ven waarom het beheergedeelte van voorliggend bestemmingplan kan worden uitge-voerd. Tevens wordt een algemene toelichting gegeven op de haalbaarheidsaspecten van ontwikkelingen. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de ontwikkelingen weergegeven en wordt per ontwikkeling ingegaan op de diverse haalbaarheidsaspecten.

In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschre-ven hoe de plankaart en de voorschriften zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de voorschriften moe-ten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

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

2 BEHEER VAN DE RUIMTE

2.1 INLEIDING

Dit bestemmingsplan heeft een overwegend beheergericht karakter. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe dit beheer er voor de diverse functies uit ziet en waarom dat zo gedaan wordt. Hiertoe wordt in paragraaf 2.2 kort beschreven wat de ruimtelijke structuur is en welke functies zich binnen het plangebied bevinden. Daarna wordt in paragraaf 2.3 ingegaan op de achtergronden bij dat beheer. Hiervoor is met name de planologische gedachte achter de bestemmingssystematiek van belang. Het is de beleidsmatige motivering voor de manier waarop de beheerfunctie van dit bestemmingsplan wordt ingevuld.

2.2 BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

2.2.1 *Ruimtelijke structuur*¹

De kernen hebben alle drie een tweezijdig bebouwde lineaire structuur met kleinschalige uitbreidingswijkjes. De bebouwing in de linten staat in het algemeen in een regelmatig patroon, georiënteerd op de weg en gescheiden door een voortuin, (klein) voorerf en/of bermsloot op een redelijke afstand van de straat. Onderling staat de bebouwing veelal dicht op elkaar, waardoor de transparantie naar het achterliggende landschap veelal beperkt is. Van invloed hierop is ook de beplanting op de erven en in de openbare ruimte en de achterwaartse uitbreiding van de bebouwing.

De bebouwing in de linten van Oostknollendam en Neck bestaat meestal uit één laag met kap. In de verschijningsvorm zit hier veel variatie. Er staat zowel woonbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen, twee- onder-een-kapwoningen, rijwoningen, stolpboerderijen en bungalows. De bebouwing in het lint van Jisp bestaat hoofdzakelijk uit kleine (arbeiders)woningen, statige Zaanse huizen en enkele (stolp)boerderijen. Het volume bestaat over het algemeen uit één of twee lagen met een kap.

Aan de "achterzijde" van de dorpslinten zijn enkele naoorlogse uitbreidingswijken gerealiseerd. Deze uitbreidingswijken bestaan overwegend uit rijwoningen van twee lagen met kap en hebben veelal een geometrisch stratenpatroon. In deze woonwijkjes staan woningen van verschillende bouwstromen uit de jaren '50 tot en met het einde van de vorige eeuw.

2.2.2 *Functies*

Wonen

In de drie kernen vormt wonen de belangrijkste en meest omvangrijke functie. Binnen de woonfunctie zijn de woonboten in de Ringvaart bij Neck een bijzondere woonvorm.

¹ bron: Welstandnota Wormerland 2004; opgesteld i.o.v. gemeente Wormerland door de stichting Welstandszorg Noord-Holland i.s.m. Bureau Middelkoop

Bedrijven

In de kernen zijn enkele bedrijven aanwezig. De bedrijvigheid in Oostknollendam bestaat uit aan pleziervaart/scheepvaart gerelateerd bedrijven (stalling/reparatie) en een agrarisch bedrijf. Ook in Jisp zijn een aantal agrarische bedrijven in de woonkern aanwezig. Verder is hier een aannemersbedrijf en een tweetal loonwerkerbedrijven met agrarische nevenactiviteiten gevestigd. De bedrijvigheid in Neck bestaat uit een garagebedrijf, een vleesverwerkingsbedrijf en een caravanstalling. Verder ligt hier een elektriciteitsverdeelstation.

Voorzieningen

Elke kern heeft een beperkt aantal voorzieningen als een basisschool/peuterspeelzaal, dorpshuis, kerkhof en sportvelden. In Jisp is een surfgelegenheid/eiland achter het Molenspad. Een deel hiervan ligt in onderhavig plangebied. In Jisp en Neck zijn enkele horecavoorzieningen. Vestigingen van de brandweer zijn gevestigd in Oostknollendam en Jisp.

Groen

Het plangebied betreft bebouwd gebied waarin het groen met name aanwezig is als grasberm en -talud langs watergangen en wegen. In de linten dragen de particuliere tuinen en de doorzichten op het achterliggende agrarische gebied bij aan de groenbeleving. Daarbij zijn in Neck volkstuinten aanwezig. De voetbalvelden in de kernen en het groen rondom het elektriciteitsverdeelstation in Neck vormen grotere groengebieden.

Water

De drie kernen liggen in een zeer waterrijke omgeving. Zo ligt Oostknollendam aan de Zaan en Knollendammervaart, Neck aan de Ringvaart en Jisp aan 't Zwet. De kernen van Oostknollendam en Jisp grenzen aan het Wormer- en Jisperveld. Deze polder wordt gekenmerkt door een zeer dicht stelsel brede sloten. Deze lopen door tot in de plangebiedsdelen en maken daarmee deel uit van onderhavig bestemmingsplan.

Het Wormer- en Jisperveld bestaat uit veengronden. Het veengebied ligt in het algemeen 1 tot 2 meter hoger dan de aangrenzende droogmakerijen, zoals De Wijde Wormer waarin het plangebied Neck ligt. Het Wormer- en Jisperveld is onder andere vanwege het bijzondere verkavelingspatroon aangewezen als bodembeschermingsgebied. Het Wormer- en Jisperveld heeft een hoog waterpeil, dat van groot belang is voor de aanwezige natuurwaarden en om bodemdaling als gevolg van veenoxidatie zoveel mogelijk te voorkomen. In droge perioden wordt water ingelaten voor de landbouw. Het oppervlaktewater in het veengebied is zoet.

Het watersysteem van de Wijde Wormer heeft een agrarische hoofdfunctie en natuur als nevenfunctie. In droge perioden wordt ook in deze polder water ingelaten ten behoeve van de landbouw.

De oppervlaktewaterkwaliteit in Wormerland is over het algemeen van matige kwaliteit. Het water is met name rijk aan nutriënten (fosfaat en nitraat). In het plangebied zijn geen grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. In het kader van het lopende project Wormer- en Jisperwater van de waterbeheerders wordt onder andere gewerkt aan de verbetering van de waterkwaliteit.

Infrastructuur

Oostknollendam ligt aan en wordt ontsloten door de Dorpsstraat. Deze weg fungeert als de doorgaande route tussen Wormer en Spijkerboor. In het plangebied (binnen de bebouwde kom) heeft deze weg een overwegende verblijfsfunctie. Hetzelfde geldt voor 't

Weiver-Dorpsstraat in Jisp en de Neckerstraat in Neck. Overige wegen in de plangebiedsdelen zijn woonstraten en hebben een verblijfsfunctie.

2.2.3 **Cultuurhistorie en archeologie**

Op de cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland zijn (delen van) de linten van Oostknollendam, Jisp en Neck aangemerkt als historische stads- of dorpskern met een hoge cultuurhistorische waarde. De linten zijn ontstaan in de late Middeleeuwen -Nieuwe tijd. De begrenzing van deze historische kernen zijn bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouw-historische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern. In het kader van de ontwikkelingen die in voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen (zie hoofdstuk 4), in februari 2007 door RAAP Archeologisch Adviesbureau, een archeologische bureaustudie verricht. De resultaten daarvan zijn in hoofdstuk 4 per ontwikkeling weergegeven.

2.3 **BEHEER VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE SITUATIE**

Voorliggend plan is consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie is in meerdere of mindere mate wel mogelijk. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie. Afhankelijk van de functie worden wel royale of minder royale mogelijkheden binnen de functie gegeven.

De verschillende functies zoals die in het plangebied voorkomen zijn veelal bestaande functies. De vraag bij deze functies is in het kader van dit bestemmingsplan niet of de functie daar goed is of mooi; het feit is dat ze er gewoon zijn. Bij deze vraag is wel een nuancering nodig. Als ergens een functie voorkomt die daar werkelijk storend is (niet alleen geen goede ruimtelijke ordening of een matige, maar feitelijk een slechte ruimtelijke ordening) dan is dat een aspect waar actief gemeentelijk optreden bij noodzakelijk is. In het plangebied komen geen functies voor die zéér storend zijn.

Hieronder wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor enkele belangrijke functies.

Wonen

De woonfunctie is de meest voorkomende functie in het plangebied. In dit bestemmingsplan wordt deze functie beheerd met daarbij royale bouw mogelijkheden. Hierbij is een bouwregeling opgezet welke rekening houdt met de diverse bebouwingscategorieën. De grenzen aan de bebouwing zijn in dit plan bepaald op basis van hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal aanvaardbaar wordt gevonden bij de diverse categorieën. Door dit maximum wordt bereikt dat het karakter van de diverse straten en wijken in stand blijft (een dicht bebouwd gebied zal dus dichtbebouwd blijven). Is het maximum van de bouw massa bereikt, en wordt om bepaalde redenen alsnog meer bebouwing gewenst dan dient hiervoor een afweging te worden gemaakt. Hierbij kan specifiek wor-

den gekeken naar het bouwplan, de omgeving en de reden waarom het bouwplan wordt gewenst. Dit kan met een vrijstelling binnen het plan ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (dit geldt ook voor andere functies dan de woonfunctie), met dien verstande dat deze bevoegdheid zeer terughoudend zal worden toegepast. Daarna dient gebruik te worden gemaakt van hetzij een artikel 19 procedure van de WRO of een herzieningsprocedure. Bij het gebruik maken van een artikel 19 procedure is met name het derde lid van dat artikel van belang.

Mantelzorg past binnen de woonfunctie. Als hiervoor extra ruimte nodig is bij een bestaande woning, dan kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot de oppervlakten met 20 m², uitsluitend in verband met het gebruik van genoemde bouwwerken als afhankelijke woonruimte, mits een dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg.

Voor aan-, uit- en bijgebouwen geldt dat deze om redenen van stedenbouwkundige, verkeerskundige of civieltechnische aard, niet voor de woningen mogen worden gerealiseerd. In het plangebied zijn enkele gebieden gelegen waar in de huidige situatie gebouwtjes aan de voorkant van de woning, dus vóór de voorgevel, staan. Dit is onder andere het geval bij een aantal woningen aan de noordzijde van de Hogererf in Oostknollendam en de Hallerweg in Neck. Deze zijn op de plankaart specifiek aangeduid. Verder geldt voor de woningen aan de Tjadenweg 10 t/m 38 in Neck dat in 2004 een stedenbouwkundige visie is opgesteld (stedenbouwkundige en planologische visie Eck Noord; mRO bv; 80.03-1/juli 2004). De bouwregelingen die destijds uit die visie zijn voortgekomen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat er voor deze woningen specifieke regelingen zijn opgenomen voor aan-, uit- en bijgebouwen.

Bij de woonfunctie is er bewust voor gekozen om zogenaamde "aan huis verbonden beroepen" mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die naar de bouwkundige adviseur gaat (of de notaris, de pedicure, de huisarts). Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of – buurt kent. Belangrijk is wel dat het ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats woning en geen ruimte voor het beroep. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt in dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is. De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen zorgt ook voor wat levendigheid in de wijk en het straatbeeld, en dat is gewenst.

Dit plan biedt ook de mogelijkheid om "aan huis verbonden bedrijvigheid" toe te staan bij de woning. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een elektricien die zelfstandig opereert. In de garage bij de eigen woning is een kleine voorraad aan spullen gelegen welke nodig zijn voor het werk. Voorts bezit deze bedrijfsvoerder ook een busje waarmee hij/zij naar de klant toegaat waar de werkzaamheden worden verricht. Dit bedrijf kan (onder specifieke voorwaarden en omstandigheden) best gevoerd worden in een woonwijk. Omdat bij aan huis verbonden bedrijvigheid de risico's voor de inpasbaarheid in de omgeving groter zijn dan bij aan huis verbonden beroepen is er voor gekozen deze bedrijvigheid pas toe te staan na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces vindt plaats via een binnenplanse vrijstelling ex artikel 15 van de WRO.

Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep of bedrijf dat wordt uitgeoefend zijn uiteraard niet toegestaan.

Beleid m.b.t. Zaanse huizen en Stolpen

De aanwezigheid van een groot aantal stolpboerderijen en Zaanse huizen in de Dorpsstraat en 't Weiver, geeft Jisp een specifiek karakteristiek en een waardevol aanzien. Om dit beeld van Jisp te behouden zijn deze bouwvormen specifiek opgenomen in de welstandsnota. Tevens is hiervoor destijds een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin een omschrijving is opgenomen wat onder deze bouwvormen wordt verstaan (zie hieronder). Voor (vervangende) nieuwbouw van vrijstaande woningen geldt dat het gemeentelijk beleid voor Jisp gericht is op het zoveel mogelijk bouwen van Stolpen aan 't Weiver en Zaanse huizen en stolpen aan de Dorpsstraat. De gemeente heeft voor dergelijke huistypen destijds bepaald dat een bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van circa 3,5 meter aanvaardbaar is. In dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door deze hoogten over te nemen op de plankaart. Dit bestemmingsplan speelt verder in op deze gewenste bijzondere bebouwing door een regeling op te nemen die er op toeziet dat bouwvlakken mogen worden gewijzigd om deze bouwvormen mogelijk te maken. Daarbij staat het beleid van de gemeente Wormerland voor stolpen toe dat na vrijstelling woningen in voormalige stolpboerderijen kunnen worden gesplitst in meerdere woningen.

Zaanse huizen

Het typische Zaanse huis wordt sinds 1900 nauwelijks meer gebouwd. De voorgevel van het Zaanse huis bestaat vaak uit twee delen, te weten een ondergevel en een driehoekige topgevel. De topgevel steekt ten opzichte van de ondergevel over. De topgevel is meestal vormgegeven middels groen geverfde, verticale planken. De oversteek van het dak wordt benadrukt middels windveren. De windveren zijn versierd met inschulpingen en zijn wit van kleur. Op de geveltop is een 'makelaar' bevestigd. De makelaar is wit en bestaat uit een verticale balk bekroond door bijvoorbeeld een houten bol met uitstekende knoppen/sterren, met daarboven een houten spits tot een lengte van circa 1 meter. De ramen zijn klein en zijn middels houten roeden verdeeld in nog kleinere ruitjes. Veelal bevindt zich in de topgevel ook een raam met een ruitverdeling. De Zaanse huisjes bestaan uit één bouwlaag met kap. In vroeger tijden werden kappen bedekt met riet. Tegenwoordig zijn de daken bedekt met dakpannen.

De Stolp

Oorspronkelijk is de Stolp ontstaan doordat de boeren behoefte hadden aan een betere oogst(hooi)berging en –verwerking. De Stolp kan worden opgevat als een ombouwde hooiberg. Het grondvlak is vierkant. Doordat het transport in de Zaanstreek vroeger vrijwel over water plaatsvond, werden de hoge inrijdeuren weggelaten en ontstonden er vaarboerderijen. De bedrijven in deze streek zijn kleiner dan elders waardoor ook het vierkant minder hoog en de dakhelling minder stijl is. Het dak van de stolp wordt hoofdzakelijk gedragen door een rechthoekig houtskelet. De wanden van de gevels zijn gemaakt van baksteen of bestaan uit horizontaal geplaatste planken. Het dak is bedekt met rode of zwarte dakpannen of met riet en heeft een dakhelling van ongeveer 45 graden. De ramen die in de verticale wanden zijn geplaatst, zijn relatief klein en worden veelal gekenmerkt door een ruitverdeling die middels roeden is aangebracht. Een aantal Stolpen is opgesierd met een dakkapel aan de voorgevel. Het raam in de dakkapel heeft een ruitverdeling en de dakkapel is bedekt met dakpannen.

Overige bijzondere objecten

Naast de Zaanse huizen en stolpen zijn er nog enkele bijzondere bouwvormen die met de welstandsnota bescherming genieten. Het betreft onder andere hooihuizen. Een bijzondere vorm van de hooischuur die voorkomt in Jisp, zijn de "pannenhuizen" (ook wel bekend als "pannehooihuis / pannenhooiberg"). Deze bouwvorm kenmerkt zich door zijgevels die bedekt zijn met dakpannen. De dakpannen zijn bevestigd op planken. Overige bijzondere objecten zijn bruggen en dammen, houten pakhuizen / loodsen, stenen pakhuizen / fabrieken en woonboten.

Tuinen

De tuinen in het plangebied zijn in principe particuliere, niet openbare gronden, waar nauwelijks of geen bebouwing en verhardingen vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en/of civiel technisch oogpunt zijn toegestaan; gronden dus die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. De bestemming "Tuin" is veelal aan delen van de woonpercelen toegekend, maar wordt ook bij andere bestemmingen, bijvoorbeeld "maatschappelijke voorzieningen" of "bedrijven" gehanteerd, met hetzelfde motief.

Weide

Particulieren en eigenaren van voormalige agrarische bedrijven, nu bestemd als wonen, hebben veelal nog een groot grondoppervlak achter de woning in gebruik. Veelal zijn deze gronden in gebruik voor hobbymatig agrarisch gebruik. Voor dit gebruik is de bestemming weide opgenomen. Vanuit landschappelijk oogpunt is nieuwe bebouwing op deze gronden niet gewenst.

Horeca, winkels en dienstverlening

De huidige horecagelegenheden, winkels en dienstverlenende bedrijven, hebben respectievelijk de bestemming "horeca", "detailhandel" en "dienstverlening" gekregen. Het beheerskader dat voor deze functies is opgenomen, is vrij neutraal te noemen. Er is de mogelijkheid voor extra bebouwing tenzij er al zeer veel aanwezig is. Dit is perceelsafhankelijk. Ook het gebruik is toegesneden op de wijze waarop deze bedrijven functioneren. Een slagerij past, als winkelvoorbeeld, in ruimtelijk opzicht even goed als een lampwinkel waardoor geen nadere bestemmingsbepalingen voor dit onderscheid is aangebracht. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk.

Als bij deze functies een bedrijfswoning aanwezig is, kan deze daar blijven. Is een dergelijke woning nog niet aanwezig, dan is het niet toegestaan deze alsnog te bouwen. Ook is het niet toegestaan bestaande ruimte die nu wordt gebruikt voor bijvoorbeeld kantoor of winkel te gaan gebruiken als woning.

De horecafunctie is een diverse functie. Zo is bijvoorbeeld een theesalon horeca, maar ook een bar/dancing. De aard en ruimtelijke uitstraling van de horecagelegenheden kunnen onderling sterk verschillen. Het gaat hierbij om aspecten als bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking, parkeren, geluid, omvang, bezoekersaantallen en het moment van open zijn. Omdat de verschillende horecagelegenheden van invloed kunnen zijn op de kwaliteit van het woon- en leefmilieu en dus op de ruimtelijke kwaliteit, is er voor gekozen om binnen de horecabestemming een differentiatie aan te brengen met onderscheid in lichte horeca, reguliere horeca en zware horeca. Dit voorliggend bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter, waarvoor geldt dat het huidige functioneren met

deze driedeling, qua bestemming en gebruik is vastgelegd. Het exacte functioneren, waaronder bijvoorbeeld de openingstijden, wordt geregeld via de APV en de Wet milieubeheer en is niet via een bestemmingsplan te regelen. Het bestemmingsplan gaat over de functie en niet direct over de openingstijden. Ter verduidelijking: een café (reguliere horeca) mag volgens de APV doordeweeks geopend zijn tot 1.00 uur en op vrijdag, zaterdag en zondag tot 2.00 uur. Mocht het café onverhoeds (en met ontheffing van de APV) eens een uurtje langer open zijn, dan is het café niet meteen “zware horeca”. De aard van het café is en blijft immers reguliere horeca, ook als er eens een keer na 2.00 nog klanten aanwezig zijn.

Maatschappelijke en sportvoorzieningen

Er komen meerdere maatschappelijke en sportvoorzieningen voor in het plangebied. Deze voorzieningen zijn van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een woonwijk. De bouwmogelijkheden bij deze functies zijn daarom ook wat groter dan bij de overige niet-woonfuncties. Hierbij is wel rekening gehouden met de nabijheid van woningen. Daar waar woningen vlak bij deze functies zijn gelegen, heeft de maatschappelijke en/of sportfunctie weinig bouwmogelijkheden. Daar waar de woningen verder weg zijn gelegen zijn de mogelijkheden groter. Echt grootse bouwuitbreidingen zijn niet mogelijk in dit bestemmingsplan. De gebruiksmogelijkheden zijn ook ruim geformuleerd. Dit is gedaan omdat de verscheidenheid aan maatschappelijke voorzieningen groot is.

Een niet-maatschappelijke of niet-sportfunctie is pas na een nieuw ruimtelijke-juridisch afwegingsproces mogelijk op de plaats van de betreffende functie.

Bedrijven

In het algemeen geldt volgens de huidige inzichten dat bedrijven niet zonder meer thuis horen in een woongebied; zeker niet als het categorie 3 bedrijven (of hoger) zijn volgens de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De in de woongebieden van het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd en hebben beperkte bouwmogelijkheden gekregen. Zo wordt vanuit het oogpunt van rechtszekerheid en van een goede ruimtelijke ordening de beste optie gekozen. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Volgens vaste jurisprudentie is het volledig vastzetten van de functie niet toegestaan, tenzij daar zéér dringende redenen voor zijn. Dergelijke situaties komen in dit bestemmingsplan niet voor.

Als een bedrijf meer bebouwing wenst dan binnen dit plan mogelijk is, of een ander gebruik c.q. het toelaten van een ander bedrijf, dan is daarvoor een nieuw afwegingsproces nodig. Een verzoek daartoe wordt terughoudend tegemoet getreden. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juiste strakke bouwregime wat past bij de bedrijfsfunctie in deze omgeving.

De vrijstellingen ex artikel 15 WRO (binnenplans), de wijziging ex artikel 11 WRO, de vrijstelling ex artikel 19 WRO (met name het derde lid) en de herziening van het bestemmingsplan zijn bij dat afwegingsproces de aangewezen instrumenten. Op de binnenplanse vrijstelling wordt in hoofdstuk 4 (wijze van bestemmen) nader ingegaan. Essentieel bij een dergelijke afweging zijn dan de exacte plannen voor extra bebouwing en/of gebruik, de achtergronden bij die vraag, de relatie met de integrale bedrijfsvoering, de precieze omgevingsfactoren en diverse overige randvoorwaarden. De herziening is ook

de aangewezen weg als het bedrijf ophoudt te bestaan op deze locatie (en wellicht naar elders gaat) en iemand hier woningen of een andere functie wil realiseren.

Verkeer, verblijf, groen, water, etc.

De openbare gebieden van het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen. Het openbare gebied blijft na een herinrichting nog steeds een openbaar gebied. De grotere groene gebieden zoals een plantsoen zijn wel als zodanig bestemd. Zo wordt voldoende zekerheid geboden aan de omwonenden dat het plantsoen er blijft. In het kader van waterbelangen (berging, afvoer, beleving, etc.) hebben de watergangen in het plangebied de bestemming "water" gekregen. Op deze wijze wordt de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater vastgelegd. De boothuizen langs de Zaan in Oostknollendam zijn op de plankaart aangegevoerd binnen de waterbestemming.

Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de lintbebouwing wordt in dit bestemmingsplan beschermd door een uitgekiende bestemmingsregeling. Deze bestaat er uit dat in het kader van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische karakteristiek, waar dit nodig is, specifieke bouwgrenzen om de bebouwing is gelegd (zie plankaart). Via de bepaling over de goothoogte en de totale hoogte wordt hier nog verder invulling aan gegeven. Ook de tuinbestemming wordt in verband met het behoud van dit waardevolle lint bijzonder ingezet op de plankaart. De tuin ligt niet alleen aan de voorzijde van woningen, maar waar nodig is deze ook naast woningen gelegd. Zo wordt er voor gezorgd dat hier geen gebouwen opgericht kunnen worden (bijvoorbeeld een garage). Pas na vrijstelling kan dat wel. Via het gemeentelijke welstandsbeleid wordt het uiterlijk van de gebouwen nader vormgegeven. Op deze wijze past dit bestemmingsplan goed bij de gemeentelijke welstandsnota en wordt op deze wijze invulling gegeven aan het provinciale beleid. Verder geldt dat aanlegvergunningstelsels zijn opgenomen, ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de linten en ter bescherming van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde van het Weiver en de Dorpsstraat in Jisp. Het Weiver en de Dorpsstraat zijn historisch gezien de meest oorspronkelijke straten van Jisp. De betreffende bermen en wegsloten van deze wegprofielen worden beschouwd als de belangrijkste dragers van de historische linten van Jisp. Opbouw, maatvoering en materiaalgebruik vormen samen een bijzondere stedenbouwkundige, of zo men wil, landschappelijke kwaliteit. De vormgeving van de houten bruggen is zeer verschillend en mede daardoor de moeite waard om te behouden. Wanneer de taluds van de sloten en bermen van de wegen groen zijn, versterken ze het bijzondere beeld. Verdere verharding zou achterwege moeten blijven. Ook in Oostknollendam geldt dat de wegsloot, de bruggetjes en de doorzichten op het buitengebied waardevol worden gevonden. Ter bescherming van dit beeld, is ook voor het talud en de wegsloot langs de Dorpsstraat in Oostknollendam een beschermende regeling in de vorm van een aanlegvergunningstelsel (zone ecologisch groen) opgenomen.

Beeldkwaliteitplannen

Voor de kernen Jisp en Oostknollendam zijn beeldkwaliteitplannen opgesteld en tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan bevat richtlijnen met betrekking tot beeldkwaliteitaspecten van stedenbouwkundige aard en de inrichting van de openbare ruimte. In feite vullen de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan het bestemmingsplan aan. De zaken die geregeld worden in de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen met een bindende werking. Een vastgesteld beeldkwaliteitplan vormt, mits het is vastgesteld door de gemeenteraad, 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. Door de vaststelling als beleidsregel vormt het beeldkwaliteitplan één van de toetsingskaders bij het beoordelen van bouwvergunningaanvragen, die niet binnen het bestemmingsplan passen. Om te beoordelen of de gemeente medewerking zal verlenen aan een vrijstelling van het in het bestemmingsplan bepaalde, toetst de gemeente principeaanvragen die afwijken van het bestemmingsplan aan het beeldkwaliteitplan. Hieronder wordt volledigheidshalve kort een samenvatting gegeven van de beeldkwaliteitplannen, maar voor de volledige inhoud van de beeldkwaliteitplannen wordt verwezen naar die plannen. Tot slot zal het beeldkwaliteitplan na de actualisatie van en koppeling aan de welstandsnota het stedenbouwkundig toetsingskader gaan vormen voor de welstand.

Beeldkwaliteitplan Oostknollendam

Oostknollendam is één van de vijf kernen binnen de gemeente Wormerland met een eigen beeldkarakteristiek. Het buurtschap Oostknollendam heeft een bijzonder karakter. De oorspronkelijke structuur van het dorp is nog heel duidelijk herkenbaar. Langs het bebouwingslint is veel van de historische bebouwing zichtbaar aanwezig en er bestaat een grote variatie in bouwwerken. Dit, samen met de landschappelijke kenmerken, geeft het dorp een bijzonder karakter en maakt het wonen in Oostknollendam tot iets unieks. De gemeente Wormerland wil dit bijzondere karakter in de toekomst behouden.

Het bijzondere karakter wordt bepaald door de ontwikkeling van Oostknollendam, de monumenten en beeldbepalende panden, de bouwstijlen en architectuur. Oostknollendam is typisch Noord-Hollands dijkdorp, met de Zaan aan de westzijde en de polder aan de oostzijde. Het contrast tussen openheid van het landschap enerzijds en de geslotenheid van de bebouwing anderzijds is zeer sterk aanwezig. Vanaf de dijk kan men ver in de polder en over het water van de Zaan kijken. Binnen de bebouwde kom is het water of landschap nauwelijks meer waarneembaar. Alsof de bebouwing langs het lint de coulissen van het landschap vormen.

Het asymmetrische profiel van de Dorpsstraat is typerend voor Oostknollendam. De dijk met de nog volledig doorlopende wegsloot aan de oostzijde bepaalt in sterke mate de identiteit en beeld van het dorp.

De beeldkwaliteit van het lint wordt in grote mate bepaald door de diversiteit aan gebouwen langs het lint. Het gaat dan niet zo zeer om diversiteit in bouwhoogte of functie - er komt in Oostknollendam geen bebouwing hoger dan twee lagen met kap voor en er is hoofdzakelijk woningbouw - maar met name de variatie in de plaatsing van de gebouwen op de kavel, de variatie in architectuur en detaillering en de variatie in kapvorm.

De kern Oostknollendam is in te delen in vier deelgebieden: In het bebouwingslint is onderscheid gemaakt tussen de waterzijde (deelgebied 1) en de landzijde (deelgebied 2).

De landzijde heeft een agrarisch en landelijk karakter terwijl de waterzijde een wat dichtere bebouwingsstructuur

heeft. Achter het lint aan de landzijde een uitbreidingswijkje uit de jaren 1960-1970 (deelgebied 3). Dit deelgebied kent een stedenbouwkundige structuur die geen relatie met het onderliggende landschap heeft. Het vierde gebied zijn de botenhuizen (deelgebied 4) aan de achterzijde van het lint aan de waterkant. Dit gebied heeft een geheel andere functie en stedenbouwkundige structuur.

De vier deelgebieden onderscheiden zich onder andere in stedenbouwkundige structuur, functie, architectuur, inrichting en landschap. In het beeldkwaliteitplan zijn op grond van deze karakteristieken richtlijnen opgenomen voor eventuele herinrichting van de verschillende te onderscheiden gebieden of verbouw of nieuwbouw in deze gebieden. De richtlijnen zijn voor wat betreft de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken gericht op rooijlijnen, bouwmassa, gebiedstypologie, functie, kavelopzet en zichtlijnen. Ook zijn er richtlijnen opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte en de erf-scheiding tussen openbaar en privé. Verder zijn er richtlijnen opgenomen voor de architectuur. Hierbij gaat het om typologie, materiaalgebruik, kleurgebruik, entrees, gevelindeling en dakvorm.

Beeldkwaliteitplan Jisp

Het beeldkwaliteitplan dat is opgesteld voor Jisp maakte deel uit van het vorige bestemmingsplan en de aanbevelingen uit het beeldkwaliteitplan waren overgenomen in het vorige bestemmingsplan Jisp. Nu het nieuwe bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck is opgesteld, is het beeldkwaliteitplan uit het vorige bestemmingsplan gehaald en is het beeldkwaliteitplan Jisp zelfstandig vastgesteld. In het beeldkwaliteitplan voor Jisp zijn op grond van een gebiedsanalyse, aanbevelingen gedaan voor te behouden of te versterken waarden bij nieuwbouwsituaties. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen geldt dat de ontwikkeling moet passen in het straat- en bebouwingsbeeld. In aansluiting op de ruimtelijke aspecten van het beeldkwaliteitplan, zijn in het nieuwe bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck profielen opgenomen op de plankaart. Hiervoor is het volgende op te maken uit het beeldkwaliteitplan: Het Weiver en de Dorpsstraat zijn historisch gezien de meest oorspronkelijke straten van Jisp. De betreffende bermen en wegsloten van deze wegprofielen worden beschouwd als de belangrijkste dragers van de historische linten van Jisp. Opbouw, maatvoering en materiaalgebruik vormen samen een bijzondere stedenbouwkundige, of zo men wil, landschappelijke kwaliteit. Het profiel met daarin de groene voortuinen, het beeldbepalende water en de bruggetjes heeft een dermate grote kwaliteit dat er gestreefd moet worden naar behoud. Ook de smalle strook groen langs de waterkant met daarin de oostzijde van Weiver moet als zodanig worden gehandhaafd. De vormgeving van de houten bruggen is zeer verschillend en mede daardoor de moeite waard om te behouden. Wanneer de taluds van de sloten en bermen van de wegen groen zijn, versterken ze het bijzondere beeld. Verdere verharding zou achterwege moeten blijven. Het historische dorpslint heeft een eigen identiteit door de grote verscheidenheid in individuele bouwwerken. Deze diversiteit zal behouden moeten worden. Het verschil in maat en schaal dat bestaat zowel tussen als in delen van het Weiver en de Dorpsstraat moet eveneens behouden blijven. Verdichting, door de open ruimte tussen of achter de woningen dient in principe achterwege te blijven. De zogenaamde karakteristieke doorkijkjes in het historische lint dienen, waar mogelijk, behouden te blijven. In aansluiting op het beeldkwaliteitplan is, zoals hiervoor reeds is weergegeven een aanlegvergunningstelsel opgenomen, onder andere ter bescherming van de land-

schappelijke en natuurwetenschappelijke waarde van het Weiver en de Dorpsstraat in Jisp. Ook zijn specifieke bouwgrenzen op de plankaart ingetekend.

Archeologie

Voor het behoud en het beschermen van eventueel aanwezige archeologische waarden in de linten van Oostknollendam en Neck geldt dat in het bestemmingsplan een bouwverbod is opgenomen voor gebouwen groter dan 100 m². Vrijstelling hiervoor is mogelijk, onder de voorwaarde dat de locatie voldoende archeologisch moet zijn onderzocht. In de paragraaf wordt nader uiteengezet wat daaronder wordt verstaan. Naast een bouwverbod voor gebouwen groter dan 100 m² is ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken. Het achterliggende beleid voor de beschermende regelingen is het Verdrag van Malta. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Wet archeologische monumentenzorg van kracht (zie hierna). Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de besluitvorming. Dit uitgangspunt is onder meer terug te vinden in de Cultuurnota 2001-2004, de Nota Belvédère uit 1999. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten worden gewijzigd met de Wet op de archeologische monumentenzorg (AMZ). In de wet is onder meer in opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt"). Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, vrijstellingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). Momenteel betreft het de KNA versie 3.1 d.d. 1-1-2007. De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen. Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, vrijstellingsbesluit of bestemmingsplanherziening. De gemeente (in haar hoedanigheid als bevoegd gezag) bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde "in situ" (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving. Slechts onder bepaalde voorwaarden kan worden volstaan met het bouwen onder archeologische begeleiding, namelijk:

- In de situaties dat als gevolg van fysieke belemmeringen het niet mogelijk is om adequaat vooronderzoek (proefsleuven/boringen) te doen;

- In de situaties dat er op grond van de beschikbare archeologische informatie geconcludeerd wordt dat het doen van een opgraving niet (meer) nodig is, maar men toch graag het zekere voor het onzekere wil nemen;
- In situaties waar sprake is van bijzondere onderzoeksvragen bij uitvoeringstrajecten.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook dit conserverende bestemmingsplan is getoetst op uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BELEID

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

3.2.1 *rijksbeleid*

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Een van de verantwoordelijkheden voor de gemeente is actualiseren van de bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan is mede vanuit dat oogpunt opgesteld.

Jisp, Neck en Oostknollendam liggen in een gebied dat in de Nota Ruimte is aangeduid als Nationaal landschap. Het betreft het Nationale landschap "Noord-Hollands Midden" / "Laag Holland". Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toeneemen. Binnen nationale landschappen is daarom "behoud door ontwikkeling" het uit-

gangspunt voor het ruimtelijk beleid. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. De kernkwaliteiten van Noord-Hollands Midden / Laag Holland zijn grote openheid, geometrische inrichtingspatronen in droogmakerijen en strokenverkaveling. Dit beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van hetgeen met het conserverende deel van het bestemmingsplan wordt voorgestaan. Dit geldt ook voor de ontwikkelingen (zie hoofdstuk 4). Grote openheid, geometrische inrichtingspatronen in droogmakerijen en strokenverkaveling zijn met name aspecten die van toepassing zijn op het buitengebied, terwijl de ontwikkelingslocaties binnen de kernen liggen.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Dit beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van hetgeen met het conserverende deel van het bestemmingsplan wordt voorgestaan.

Nota Belvédère, het Verdrag van Malta, Wet archeologische monumentenzorg

De Nota Belvédère is een beleidsnota van het rijk die gaat over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Opgave voor het ruimtelijk beleid is om bij het uitwerken van plannen aandacht te besteden aan de waarde en de potenties van de cultuurhistorie en deze meer richtinggevend te laten bij de inrichting van de ruimte, met name in de zogenaamde Belvédèregebieden. De gemeente Wormerland ligt niet in een Belvédèregebied.

Het Verdrag van Malta en de Wet archeologische monumentenzorg zijn reeds weergegeven in paragraaf 2.3.

3.2.2 **Provinciaal beleid**

De Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 17 februari 2003 het streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld. Het streekplan beschrijft het ruimtelijk beleid voor de komende jaren voor Noord-Holland Zuid. Er wordt onder andere ingezet op het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten, vooral door te zorgen voor recreatief medegebruik. Het vinden van ruimte voor waterberging en het behoud van de cultuurhistorische structuren spelen daarbij een hoofdrol. Verder is het beleid gericht op het zorg dragen voor een betere bereikbaarheid. Voor woningbouw geldt dat de provincie in de periode tot 2020 met een toename van 166.000 woningen ruimte wil bieden aan de (gedifferentieerde) vraag naar woningen. Voor de regio Waterland geldt een woningbouwopgave tot 2020 van maximaal 6.000 woningen. De provincie heeft hiervoor een uitwerkingsplan opgesteld in samenwerking met Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland en de acht Waterlandse gemeenten (vastgesteld 28 februari 2006). Het streven is om 3.000 woningen te realiseren via ICT (= intensiveren, combineren en transformeren) in bestaand stedelijk gebied en daarnaast 3.000 woningen te realiseren via uitleglocaties.

Nieuwe bedrijventerreinen, havenontwikkeling en nieuwe kantoorlocaties moeten ruimte bieden voor versterking van de nationale en internationale concurrentiepositie. Er moet een meer evenwichtige verdeling komen van werken en wonen over de Noordvleugel.

Verder wordt ingezet op een moderne en evenwichtige voorzieningenstructuur en op meervoudig ruimtegebruik met behoud van de kwaliteit van de leefomgeving.

De provincie hanteert een restrictief verstedelijkingsbeleid. Verstedelijking mag uitsluitend binnen de aangegeven rode contouren plaats vinden. Verder wordt ingezet op landbouwtransformatie en recreatieve en ecologische kwaliteitsverbetering. De landbouw blijft een hoofdrol spelen als beheerder van het hooggewaardeerde cultuurlandschap. De doelstellingen zijn niet alleen op natuurbeheer gericht, maar ook op landschap, cultuurhistorie, recreatie en waterbeheer en de samenhang daartussen. De provincie wil een stabiele blauwgroene structuur ontwikkelen waarin het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle Noord-Hollandse landschap behouden blijft en verder wordt ontwikkeld en de natuurwaarden worden veiliggesteld en vergroot. Daartoe heeft de provincie milieubeschermingsgebieden vastgesteld in het Provinciale Milieubeleidsplan 2002-2006. Het plangebied ligt niet in, maar wel nabij een milieubeschermingsgebied, de provinciale ecologische hoofdstructuur en natuurbeschermingswet gebieden / habitat- en vogelrichtlijngebieden.

Verkeer

Provinciale Staten hebben in februari 2003 het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland met de titel 'Ruimte voor Mobiliteit' vastgesteld. Het geeft de provinciale ambities weer en de provinciale visie op de uitvoeringsstrategie, vertaald naar acties voor een agenda. Het is daarmee richtinggevend en kaderstellend. Dit plan heeft geen specifieke gevolgen voor dit conserverende bestemmingsplan.

Cultuurhistorie en archeologie

Voor cultuurhistorie geldt dat de provincie inzet op een ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Holland Zuid die de cultuurhistorie zichtbaar maakt en zo mogelijk versterkt. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten worden gerespecteerd en worden gebruikt als inspiratiebron voor de versterking van de ruimtelijke identiteiten. De linten van Oostknollendam, Jisp en Neck zijn historische lijnen van hoge waarde. Historisch landschappelijke lijnen en vlakken zijn de dragers van de cultuurhistorische kwaliteit van het landschap en dienen waar mogelijk in tact te blijven. Bij ontwikkelingen moet onderbouwd worden aangegeven op welke wijze de cultuurhistorische waarden worden behouden, versterkt of als inspiratiebron worden gebruikt. Verder geldt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dat archeologische terreinen waar mogelijk behouden dienen te blijven en ingepast moeten worden in de nieuwe structuur. Door archeologisch vooronderzoek moet bij de planontwikkeling zo vroeg mogelijk in het proces gelokaliseerd worden of sprake kan zijn van archeologische overblijfselen en wat de mogelijke waarde er van is. In de Nota Ruimte staan de kernkwaliteiten vermeld voor het Nationale landschap "Hollands Midden" / "Laag Holland". De kernkwaliteiten zijn uitgewerkt in het provinciale beleidskader "Landschap en Cultuurhistorie". Het beleidskader Landschap en Cultuurhistorie is vastgesteld in april 2006. Het beleid ten aanzien van landschap en cultuurhistorie is uitgewerkt naar landschapstype met onderscheid in Veenpolderlandschap en Droogmakerijenlandschap. Het plangebied ligt in Veenpolderlandschap. Voor dit gebied is het waterrijke en onregelmatige veenlandschap, met haar langgerekte bebouwingslinten, kenmerkend. Nergens in Nederland vindt men een zo waterig landschap als in Noord-Holland Midden. De sloten zijn breed (als gevolg van kleinschalige turfwinning), de percelen smal en nat. De bebouwing is geconcentreerd in smalle linten. Het beleid ten aanzien van landschap en cultuurhistorie voor het veenweidegebied is onder andere gericht op behoud van de Middeleeuwse verkavelingsstructuren en historische watergangen van de

Polder Wormer, Jisp en Neck. Op de structuurkaart is deze regio gedetailleerd weergegeven. De structuren van de karakteristieke lint- en dijkdorpen met historische bebouwing moeten behouden blijven. In het beleidsdocument worden in dit kader Jisp en Neck genoemd. Overige aspecten die behouden dienen te blijven zijn de doorzichten vanuit het lint op het achterliggende polderland, het open en waterrijk karakter en de karakteristieke verschijningsvorm van het water. In paragraaf 2.3. is weergegeven op welke wijze de gemeente Wormerland hier invulling aangeeft met dit bestemmingsplan.

3.2.3 **Regionaal beleid**

Wormerland maakt deel uit van het ROA (Regionaal Orgaan Amsterdam), een samenwerkingsverband van 16 gemeenten in de regio Amsterdam. Het ROA werkt aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De beleidsvelden zijn onder andere gericht op de ruimtelijke ordening en verkeer&vervoer (inclusief openbaar vervoer en infrastructuur), maar ook op economische zaken, wonen en jeugdzorg. Het meerjarenbeleid op deze beleidsterreinen is vastgelegd in de Regionale Agenda 2003 - 2006. Deze wordt opgevolgd door de Regionale Agenda 2006 – 2010.

De basis van het ruimtelijk beleid in de regio wordt gevormd door het Regionaal Structuurplan (RSP). Hierin zijn de regionale projecten op het gebied van woningbouw, infrastructuur, bedrijfsterreinen, groen en recreatie vastgelegd tot 2005. In de loop van 2005 is gestart met een actualisatie van het RSP. Het RSP is de basis voor gemeentelijke bestemmingsplannen en Vinex/Vinac projecten. Op basis van dit plan en het Streekplan van de provincie Noord-Holland werkt het ROA aan een op uitvoering gericht ontwikkelingsprogramma tot 2010. Hierin wordt het afgesproken beleid vertaald in gezamenlijke projecten.

Het verbeteren van de bereikbaarheid in de stadsregio Amsterdam is een van de doelen van het ROA. Zo wordt er gewerkt aan verbetering en uitbouw van de regionale infrastructuur voor auto, openbaar vervoer en fiets. Het beleid op deze terreinen is vastgelegd in het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP). Voor het plangebied geldt dat uit het "overzicht projecten in uitvoering en voorbereiding" van het ROA blijkt dat geen specifieke projecten in voorbereiding zijn.

Ook op het gebied van verkeersveiligheid en vervoermanagement is het ROA actief. Leasefietsen, carpoolen en bedrijfsbusjes zijn voorbeelden van vervoermanagement. Bedrijven en instellingen kunnen vervoermanagement toepassen om het autogebruik van de werknemers terug te dringen. Het ROA, de provincie Noord-Holland en de Kamer van Koophandel Amsterdam zetten gezamenlijk vervoermanagement in om de bereikbaarheid te verbeteren. Hiervoor hebben zij beleid ontwikkeld en de uitvoeringsorganisatie "Verkeer.advies" opgericht. Deze organisatie benadert en adviseert bedrijven over de mogelijkheden van vervoermanagement. Bijvoorbeeld het regelen van aanvullend collectief vervoer, voor- en natransport naar OV-haltes of parkeerbeleid.

Het beleid van het ROA zoals hierboven is weergegeven, heeft geen specifieke gevolgen voor dit overwegende conserverende bestemmingsplan.

3.2.4 **Gemeentelijk beleid**

In paragraaf 2.3 is weergegeven wat het gemeentelijk beleid is voor het beheren van de bestaande situatie. Verder is het gemeentelijk beleid onder andere vastgelegd in het Structuurplan (2002), het verkeersplan gemeente Wormerland (1995) en het beleidsplan fietsverkeer (1998). Het welstandsbeleid is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 5 juli 2004 in de Welstandsnota Wormerland. Het beleid voor aan huis verbonden beroepen en bedrij-

ven is vastgesteld op 30 augustus 2005 in de beleidsnotitie “aan huis verbonden beroepen en bedrijven in Wormerland”.

Structuurplan (vastgesteld 19 november 2002)

Het gemeentelijk beleid is voor dorpsgebieden gericht op het niet bouwen buiten de in het structuurplan opgenomen bebouwingscontour. Bij de benutting van nieuwe zich aandienende inbreidingsmogelijkheden (bijvoorbeeld door een bedrijfsbeëindiging) zal een hoge prioriteit worden gegeven aan wonen. Hiermee zal getracht worden terugloop van het inwoneraantal zoveel mogelijk te voorkomen. Gestreefd wordt naar het op peil houden van, en waar nodig verbeteren van de kwaliteit van het voorzieningenaanbod, met bijzondere aandacht voor zorg- en welzijnsvoorzieningen voor ouderen en ruimte voor de (oudere) jeugd. Verder gaat het structuurplan uit van selectief benutten van recreatieve potenties van de gemeente. Daarbij gaat het om het voor dagrecreatie attractieve buitengebied, met name het Wormer- en Jisperveld, de cultuurhistorische waarden en de ligging aan de Zaan.

Een belangrijk deel van de detailhandel en maatschappelijke voorzieningen in Wormerland is gevestigd in het centrum van de hoofdkern Wormer. De kleine kernen in de gemeente beschikken over een beperkt voorzieningenpakket. Voor de leefbaarheid wordt het van belang geacht dat elke kern nog zijn eigen dorpshuis, basisschool en sportzaal heeft, alsmede een uitgebreid verenigingsleven.

Gemeentelijk milieubeleid

Gezien de raakvlakken van de thema's milieu en ruimtelijke ordening wordt in het jaarlijkse milieuprogramma van de gemeente standaard een hoofdstuk over ruimtelijke ordening opgenomen. De ambities zijn gebaseerd op zuinig ruimtegebruik waarbij de kenmerken en kwaliteiten van een locatie bepalend zijn voor functiekeuzes. Het doel is de integratie van milieu in ruimtelijke plannen verder uit te bouwen en te versterken. Hierbij zijn vooral de onderwerpen luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid, stankhinder en bodemgesteldheid van belang. Deze onderwerpen zijn in dit bestemmingsplan nader beschouwd in de navolgende paragrafen.

3.2.5 Conclusie

Gesteld kan worden dat het bestaande ruimtelijk beleid geen belemmering vormt voor de uitvoering van hetgeen dat met dit conserverende bestemmingsplan wordt voorgestaan.

3.3 MILIEU

3.3.1 Milieuzonering

Beheer bestaande situatie

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar liggen ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregelgeving (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitgave ‘bedrijven en milieuzonering’ van de VNG). De bestaande situatie kan kortom voor wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies

voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

In Neck bevindt zich een elektriciteitsstation. Van en naar dit station lopen hoogspanningsleidingen. Aan weerszijde van deze leidingen is een beschermingszone opgenomen voor het beheer en onderhoud van de verbinding en ter bescherming van het woon- en leefklimaat.

Ontwikkelingen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient 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?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2001 – No. 9 Milieureeks). In hoofdstuk 4 wordt dit aspect per ontwikkeling nader beschouwd.

3.3.2 Bodem

Beheer bestaande situatie

In het algemeen geldt verder dat de bodemkwaliteit in het kader van een bestemmingsplan van belang is als er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Dit conserverende bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen specifiek milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Ontwikkelingen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden. In hoofdstuk 4 wordt dit aspect per ontwikkeling nader beschouwd.

3.3.3 Geluid

Beheer bestaande situatie

Industrielawaai

Voor "grote lawaaimakers", d.w.z. inrichtingen ex artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit, geldt dat op grond van de Wet geluidhinder een zone moet worden vastgesteld. Aan de zuidwestzijde van het plangebiedsoostknollendam ligt het bedrijventerrein Noorderveld waarvan de destijds vastgestelde geluidzone over een deel van het plangebied lag. De gemeente Zaanstad is zonebeheerder. Uit inventarisatie van de gemeente Zaanstad is gebleken dat de werkelijke geluidbelastingcontour van 50 dB(A) véél minder ver reikte dan de wettelijk vastgestelde zones. In de vergunning van het meest maatgevend bedrijf Meneba zijn voorschriften opgenomen om deze contour te waarborgen. Dit betekent dat een groot deel van de vastgestelde zone ongebruikt zal

blijven. Besloten is dan ook om de zones opnieuw vast te stellen. De nieuwe zone ligt daardoor niet meer in het plangebied Oostknollendam, Jisp en Neck.

Verkeerslawaaï

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Ontwikkelingen

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde bedrijventerreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Het plangebied ligt niet binnen een onderzoekszone van een spoorlijn of bedrijventerrein. Voor de 50 km/uur wegen in (of in de nabijheid van) het plangebied bedraagt de onderzoekszone 200 meter. Voor 30 km/uur wegen geldt de onderzoeksverplichting niet. Hiervoor kan verwezen worden naar recente jurisprudentie van de Raad van State. Die sprak uit dat het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones misschien niet in strijd is met de Wet geluidhinder, maar dat het zich soms niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening (Afdeling bestuursrecht-spraak, 3 september 2003, zaaknr. 200203751/1). In de ontwerp-wijzigingswet, zoals die aan de Tweede Kamer is aangeboden, zou de uitzondering van de zoneringsplicht voor deze wegen vervallen. Door een amendement ging dit echter niet door. Hierdoor geldt er nog steeds geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur, evenmin als voor woonerven. Ook het saneringsbeleid is voor deze situaties niet veranderd.

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten (voorkeursgrenswaarde), bedraagt 50 dB(A). Voor onderzoeksplichtige wegen geldt dat onderzoek moet uitwijzen of hieraan wordt voldaan of dat maatregelen moeten worden getroffen en of er hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd. In hoofdstuk 4 wordt dit aspect per ontwikkeling nader beschouwd.

3.3.4 **Luchtkwaliteit**

Beheer bestaande situatie

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de mate waarin schadelijke stoffen aanwezig zijn in de buitenlucht. De schadelijke stoffen kunnen afkomstig zijn van verschillende bronnen, zoals het verkeer, bedrijven en de al bestaande achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De normen voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Het Besluit luchtkwaliteit 2005, van kracht geworden op 5 augustus 2005), bevat normen voor stoffen als stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden voor deze stoffen moeten in acht worden genomen. Grenswaarden geven het niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu in zijn geheel, binnen een bepaalde termijn bereikt moet worden. De maximale uitstoot is

bij industriële bronnen vastgelegd in vergunningen. Momenteel wordt landelijk gewerkt aan het terugdringen van de uitstoot van bepaalde stoffen. Bronmaatregelen zijn bijvoorbeeld (het stimuleren van) het treffen van algemene bronmaatregelen zoals het toepassen van schonere voertuigen en brandstoffen.

Het conserverende bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande ruimtelijk-functionele situatie. De ruimtelijke structuur en functies zijn reeds gerealiseerd. De Milieudienst IJmond heeft in februari 2007 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Uit het onderzoek (notitie milieudienst IJmond, onderwerp bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck luchtkwaliteitsaspecten, datum 8 februari 2007) blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Ontwikkelingen

Het Besluit luchtkwaliteit schrijft voor dat voor nieuwe bouw- en gebruiksonwikkelingen getoetst moet worden of de in het besluit genoemde normen al dan niet worden overschreden. In hoofdstuk 4 wordt hierop per ontwikkeling nader ingegaan.

3.3.5 Externe veiligheid

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

Voor het plangebied geldt dat er geen bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden in het plangebied.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en over de Zaan geldt dat Wormerland geen gevaarlijke stoffen route kent. Wel wordt de het principe van “de kortste route” gehanteerd naar leveringsadres en visa versa. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen zijn opgenomen (Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen, d.d. 24 maart 2003, opgesteld door AVIV, i.o.v. Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer). Ook op de pilot-risicokaart van de Provincie Noord-Holland (2002) staan geen wegen die in het plangebied liggen. Ter indicatie is in het kader van een woningbouwproject elders in de gemeente Wormerland (ontwikkeling “Poort van Wormer” in Wormer) gekeken naar de N514 (gelegen buiten het plangebied) die wel op de pilot-risicokaart is opgenomen met betrekking tot transport van brandbare, explosieve of giftige stoffen. De N514 ligt buiten het plangebied, maar vormt de (drukste) toegangsweg tot Wormer. Voor de N514 geldt dat er geen 10^{-6} -contour (de norm voor het zogenaamde ‘plaatsgebonden risico’) is weergegeven op de risicokaart. Dit betekent dat voor wat betreft het plaatsgebonden risico er geen knelpunten zijn langs de N514. Omdat er geen knelpunten zijn langs de N514, wordt geconcludeerd dat er ook geen knelpunten zijn langs de wegen in het plangebied. Deze wegen worden redelijkerwijs minder intensief gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen dan de N514. Uit het pilot-project van de Provincie Noord-Holland blijkt voorts, dat er wel sprake kan zijn van een zeker “groepsrisico”. Drempelwaarden voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in het “Paarse boek” (CPR

18E). De drempelwaarden voor het groepsrisico zijn als volgt (non-urban road, 100 personen per ha):

- maximaal 200 LPG-transporten per jaar;
- maximaal 900 gevaarlijke transporten per jaar.

Gesteld kan worden dat het groepsrisico niet nader beschouwd hoeft te worden als de optredende transporten onder de genoemde drempelwaarden blijven. Gezien de bedrijvigheid in en nabij het plangebied is de verwachting dat de daadwerkelijke omvang van de transporten van gevaarlijke stoffen niet hoger zullen zijn dan de drempelwaarden.

Het plangebied (Oostknollendam) grenst aan de Zaan. De Zaan is een vaarweg van scheepsklasse IV. Deze vaarweg is niet opgenomen in de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland, d.d. 20 februari 2003, opgesteld door AVIV, i.o.v. Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer). Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.4 WATER

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter waarbij de huidige ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. Water is een van de ruimtelijke aspecten. In het kader van de watertoets heeft op 14 september 2005 en op 7 maart 2006 overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De resultaten zijn weergegeven in paragraaf 3.4.2.

3.4.1 *Beleid*

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.

Europese Kaderrichtlijn

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen, waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. Verder heeft de Kaderrichtlijn tot doel het landoppervlaktewater, het overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen.

Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

De regering heeft in 1998 de Vierde Nota Waterhuishouding vastgesteld. Het beleid vervat in de Nota is een directe voortzetting van het beleid geformuleerd in de Derde nota waterhuishouding die in 1989 is vastgesteld. Veranderingen in beleid zijn met name het gevolg van recente ontwikkelingen en te verwachten ontwikkelingen zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging en voortgaande bodemdaling.

Evenals de Derde nota waterhuishouding, gaat de Vierde nota waterhuishouding uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. De Nota is tevens gebaseerd op het stand-still-beginsel, het voorzorgprincipe en het principe dat de vervuiler betaalt. De hoofddoelstelling van de Nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtig watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Provinciaal beleid

In West-Nederland is de manier waarop met water wordt omgegaan, bepalend voor het grondgebruik. De beperkingen die het water geeft, zijn tot op zekere hoogte technisch oplosbaar. Om wateroverlast tot het aanvaardbare te beperken en voor behouden of verkrijgen van een goede waterkwaliteit, stelt de provincie eisen aan nieuwe ontwikkelingen. Het doel is het realiseren van robuuste en veerkrachtige watersystemen. Uitgangspunt voor het voorkomen van wateroverlast en watertekorten is eerst het water vasthouden, dan pas bergen en in laatste instantie afvoeren. Voor het verbeteren van de waterkwaliteit gaat het om schoonhouden, dan scheiden van waterstromen (zoet-zout, slechte-goede kwaliteit) en tenslotte zuiveren. Dit geldt voor zowel het landelijk gebied als het stedelijk gebied.

Waterhuishoudingsplan - Waterplan 2006 - 2010

Klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling hebben steeds meer invloed op het waterbeheer. In het Provinciaal Waterplan 2006 – 2010 'Bewust omgaan met Water' staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die we hieraan stellen. Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Beleid en taken Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het hoogheemraadschap heeft vier taken:

- 1 water keren: bescherming van het land tegen overstromingen;
- 2 water beheren: het regelen van de juiste waterstand;
- 3 water zuiveren: het zuiveren van afvalwater uit huizen en fabrieken;
- 4 beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom.

Het beleid van het hoogheemraadschap (Waterbeheersplan (WBP-2)) is er op gericht dat bij het uitvoeren van deze taken gestreefd wordt naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd. Verder heeft het hoogheemraadschap zich in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water gecommitteerd aan het op orde brengen van het watersysteem om wateroverlast als gevolg van hevige neerslag te voorkomen. Dit betekent onder andere dat voor nieuwe ontwikkelingen die plaats vinden in het plangebied het beleid er op is gericht dat de waterhuishoudkundige situatie niet zal verslechteren.

Gemeentelijk beleid

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

Beheer bestaande situatie

Dit conserverende bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aan veel bestemmingen naast de waterbestemming onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid van de diverse overheden, w.o. het Hoogheemraadschap, ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan. Op dit moment van het planproces is nog niet duidelijk wat de kaderrichtlijn water tot gevolg heeft. In dit bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van de huidige functies van water.

Ontwikkelingen

Omdat er voor veel percelen oppervlaktewater beschikbaar is, streeft de gemeente naar afkoppeling van verhard oppervlak. Bij (ver)bouwaanvragen wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het afkoppelen van dakvlakken en verharde erven.

Voor ontwikkelingslocaties die in het plangebied liggen, geldt dat moet worden onderzocht wat de invloed is van de ontwikkeling op de huidige waterhuishouding en welke maatregelen (moeten) worden getroffen. In het overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van 7 juli 2005 is afgesproken dat gezamenlijk zal worden uitgemaakt waar nieuw water moet worden gerealiseerd.

3.4.2 Overleg

In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen van Wormer heeft op 14 september 2005 overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het hoogheemraadschap. Afgesproken is dat de functie van water in de toelichting van het bestemmingsplan moet worden beschreven. De watergangen moeten de bestemming "water" krijgen. In de voorschriften van het bestemmingsplan kan een koppeling met de keur van de waterbeheerder en een aanlegvergunningstelsel voor zones langs watergangen in dit plangebied, achterwege worden gelaten. Verder geldt dat de gemeente en het hoogheemraadschap schriftelijk afspraken maken over de compensatie van de verwachte verharding die in het bestemmingsplan optreedt in de planperiode. Gezamenlijk zal worden uitgemaakt waar nieuw water moet worden gerealiseerd binnen de planperiode.

Over het bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck heeft op 7 maart 2006 overleg plaatsgevonden. Het hoogheemraadschap heeft de gemeente gevraagd om de bestem-

mingregelingen voor steigers aan te passen aan de regels van het hoogheemraadschap. De voorschriften zijn hierop aangepast.

3.4.3 *Huidig watersysteem*

De waterpartijen binnen het plangebied maken onderdeel uit van de polder Wormer, Jisp en Nek (peilgebied 5280-1) en de droogmakerij De Wijde Wormer.

De polder Wormer, Jisp en Nek kent een zomerpeil van –1,55 m NAP en een winterpeil van –1,60 m NAP. In Neck geldt een peilregime van –4,55 m NAP.

Door onderbemalingen van de omliggende graslanden ligt de grondwaterspiegel in de polder gemiddeld 0,40 m onder het oppervlaktewaterpeil. Voor het stedelijk gebied ligt de grondwaterspiegel gemiddeld iets hoger dan het oppervlaktewaterpeil.

Het rioleringssysteem in Oostknollendam bestaat hoofdzakelijk uit een drukrioleringsstelsel. Rondom Bickershorn is een gemengd stelsel aanwezig. Het afvalwater wordt verpompt naar de r.w.z.i. Beverwijk. In Jisp ligt een combinatie van drukriolering, een vuilwaterriool en een gemengd stelsel. Ook dit afvalwater voert af via het stelsel van Wormer op de r.w.z.i. Beverwijk. Het gemengde stelsel van Neck loost haar afvalwater op de r.w.z.i. Beemster en de drukriolering van de Neckerstraat voert haar afvalwater af naar het stelsel van Purmerend. In Neck bevinden zich een drietal overstorten in het gemengde stelsel.

3.5 **DUURZAAMHEID**

Duurzaamheid is een van de speerpunten van het gemeentelijk (milieu)beleid. Het vertaalt zich in Duurzaam Bouwen, toepassen van FSC hardhouten beschoeiingen (gecombineerd met vuren) en het niet toepassen van chemische bestrijdingsmiddelen. Uitzondering hierop vormt het een keer per jaar behandelen van verhardingen met round up.

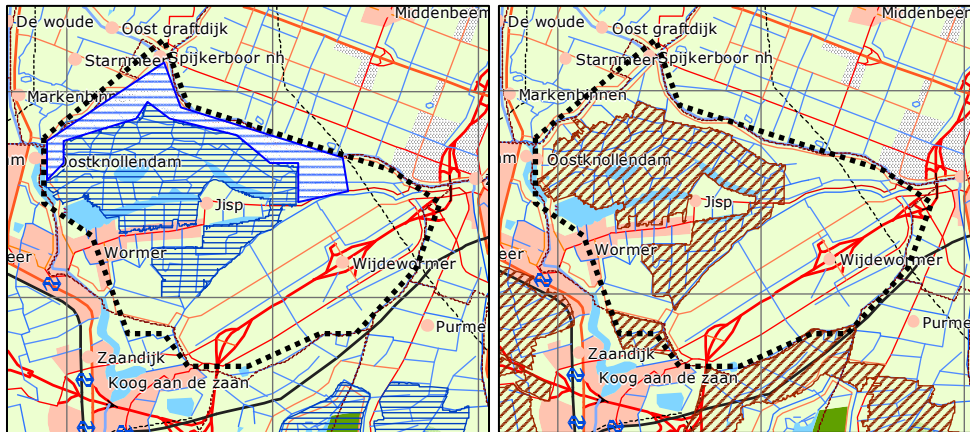
Op 4 maart 2003 is door B&W het Plan van aanpak klimaatbeleid vastgesteld. Doelstellingen zijn het stimuleren van duurzaam bouwen en het stimuleren van alternatieve energie, zoals bijvoorbeeld toepassing van zonnecollectoren of warmtepompen. Dit beleid heeft weinig invloed op het conserverende bestemmingsplan. Bij zowel ontwikkeling van nieuwe, als bij herstructurering van bestaande woongebieden c.q. bedrijfsgebieden, dienen deze aspecten evenwel een belangrijke rol te spelen.

3.6 **ECOLOGIE**

Beheer bestaande situatie

De plangebiedsdelen Oostknollendam, Jisp en Neck betreffen binnenstedelijk gebieden die in de buurt liggen van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn, namelijk het Wormer- en Jisperveld. Het Wormer- en Jisperveld kwalificeert zich als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn vanwege het voorkomen van drempeloverschrijdende aantallen (meer dan 1% van de biografische populatie van die soort) van onder meer de Kemphaan, Lepelaar, Smient en Grutto, die het gebied benutten als overwinteringsgebied en/of rustplaats. Verder is het gebied van belang voor de roerdomp, de wulp en de rietzanger. Het gebied omvat gronden die in eigendom van

Vereniging Natuurmonumenten en particulieren zijn. Recent is de SBZ in westelijke, noordelijke en oostelijke richting uitgebreid tot aan respectievelijk de Oudelandsdijk en het Noordhollands Kanaal.



ligging van het Vogelrichtlijngebied (links) en Habitatrichtlijngebied (rechts)

Bovendien is een deel van het Wormer- en Jisperveld in Brussel aangemeld, maar nog niet formeel aangewezen, als SBZ als bedoeld in de Habitatrichtlijn (Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats). Het gebied is aangewezen als Habitatrichtlijngebied met name vanwege het voorkomen van de noordse woelmuis. Verder is het gebied aangemeld vanwege de aanwezigheid van de Meervleermuis en de vissoorten Bittervoorn, Grote en Kleine modderkruiper en Rivierdonderpad.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt nabij de hiervoor genoemde gebieden. In het plangebied zijn diverse functies aanwezig, maar geen van deze functies is verstorend op deze gebieden. De aanwezige bebouwing en functies in dit plangebied bieden juist aanvullende biotopen (tuinen, rommelhoeken, opgehoogde terreinen) die voor een aantal van de strikter beschermde soorten (bijvoorbeeld ringslang, rugstreeppad) ook geschikt zijn. Uit waarnemingen blijkt ook dat deze soorten zich ook in de randen van de linten ophouden. Van verstoring van de waarden in de speciale beschermingszone als gevolg van de (overwegend) woonfunctie is dan ook geen sprake. Een actief optreden richting een van de aanwezige functies is derhalve niet noodzakelijk.

De wetgeving rondom de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden houdt rekening met bestaande functies en staat deze toe mits zij geen significante effecten hebben op de waarden in de speciale beschermingszones.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan geldt ook het bepaalde in deze wet (deze wet geldt namelijk altijd en overal).

Geconcludeerd wordt dit conserverende bestemmingsplan uitvoerbaar is op het aspect van de ecologie.

Ontwikkelingen

Hiervoor is beschreven dat de bestaande functies en bebouwing in het plangebied zich verhouden tot de ecologische waarden. Bij elke nieuwe ontwikkeling (een nieuwe woning, een nieuw bedrijf, een nieuwe weg) moet in principe altijd gekeken worden naar de ecologische aspecten. Er moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op

de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en Faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. In hoofdstuk 4 wordt dit aspect per ontwikkeling nader beschouwd.

3.7 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Beheer bestaande situatie

Voor het conserverende bestemmingsplan wordt aangesloten bij het provinciale beleid. Dit beleid is gericht op het behoud van cultuurhistorische (archeologische, bouwkundige, stedenbouwkundige en historisch geografische) waarden door ze in ruimtelijke ontwikkelingen te respecteren en zo mogelijk nog beter tot hun recht te laten komen. Behalve bescherming van objecten, wordt met name gericht op de benutting en de ontwikkeling van de ruimtelijke context waarin deze objecten zich bevinden. Het plangebied bestaat voor een groot deel uit de linten van Oostknollendam, Jisp en Neck. Volgens de regioprofielen van Waterland en de Zaanstreek (Nota cultuurhistorische regioprofielen; vastgesteld door het college van GS van de provincie Noord-Holland voor de periode 2004-2007) die verwerkt zijn in het provinciale beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dienen de structuren van de karakteristieke lint- en dijkdorpen met historische bebouwing, met doorzichten naar het open polderlandschap te worden behouden. De karakteristieke dichtbebouwde linten worden behouden doordat:

- Er een cultuurhistorische waarden-aanduiding voor de linten op de plankaart is opgenomen;
- Er in het kader van de stedenbouwkundige karakteristieken van de linten is gekeken naar de mogelijke bouwmassa voor gebouwen aan het lint. De bouwmassa's zijn vertaald in nok- en goothoogte.
- Voor het behoud en het beschermen van eventueel aanwezige archeologische waarden en het behoud van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het profiel van Weiver en Dorpsstraat in Jisp, geldt dat in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel is opgenomen.
- Voor het behoud en het beschermen van de landschappelijke waarde van de wegsloot van de Dorpsstraat in Oostknollendam, geldt dat in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel is opgenomen.

In het plangebied zijn monumenten aanwezig. Deze monumenten zijn via een teken op de plankaart nader aangeduid. Op deze manier is voor iedereen die gebruik maakt van dit bestemmingsplan, snel te achterhalen of een bepaald pand een monument is. Via de Monumentenwet wordt de monumentale waarde van het betreffende object gewaarborgd. Een juridische regeling in de voorschriften is dan ook niet opgenomen.

Ontwikkelingen

Zoals in paragraaf 2.3 reeds is weergegeven onder het kopje "archeologie", moet het aspect archeologie betrokken worden bij de besluitvorming van ruimtelijke beleid. Op die locaties binnen het plangebied waar in de toekomst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, zal bekeken moeten worden of het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van het onderzoek beslist de gemeente hoe met de eventueel aanwezige archeologische waarden dient te worden omgegaan voordat de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. In hoofdstuk 4 wordt dit aspect per ontwikkeling nader beschouwd.

3.8 INFRASTRUCTUUR

beheer bestaande situatie

Het beleid van de gemeente (Categoriseringsplan gemeente Wormerland; Goudappel Coffeng; d.d. 3 januari 2000) is al langere tijd gericht op het aanpassen van de wegen aan de principes van Duurzaam Veilig. Dit principe gaat uit van een heldere wegenstructuur voor alle weggebruikers. Zoals in paragraaf 2.2.2 reeds is weergegeven, ligt Oostknollendam aan en wordt ontsloten door de Dorpsstraat. In het plangebied (bebouwde kom) heeft deze weg een overwegende verblijfsfunctie en in mindere mate een ontsluitingsfunctie. Hetzelfde geldt voor Weiver-Dorpsstraat in Jisp en de Neckerstraat in Neck. Overige wegen in de plangebiedsdelen zijn woonstraten en hebben een verblijfsfunctie. In het gemeentelijke categoriseringsplan zijn alle wegen in het plangebied aangemerkt als erftoegangsweg (verblijfsgebied). Dergelijke wegen hebben als functie het toegankelijk maken van de directe woon-/leefomgeving. Op basis van deze functies worden eisen gesteld ten aanzien van de inrichting van de weg. De vormgeving van de weg met bijbehorende regels moet leiden tot een gebruik dat overeenkomt met de taken die aan de weg worden toegekend op basis van de functie van de weg. Het inrichten van de wegen conform de principes van "Duurzaam Veilig" betreft het aanpassen van aspecten als markering, voorrangsregelingen, snelheidsremmende maatregelen, etc..

De bestaande infrastructuur is in dit plan conform het huidige gebruik c.q. functie van de gronden/wegen bestemd. Er is gekozen om de wegen die vooral een ontsluitende functie hebben te bestemmen tot verkeersdoeleinden en de overige wegen als verkeer- en verblijfsgebied. De bestemmingen "Verkeer" en "Verkeer en verblijf" staan het uitvoeren van de verkeersveiligheidsmaatregelen van "Duurzaam Veilig" toe.

ontwikkelingen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen. In hoofdstuk 4 wordt dit aspect per ontwikkeling nader beschouwd.

3.9 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

beheer bestaande situatie

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 9, tweede lid van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (BRO) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Voor de gemeente Wormerland zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit beheergerichte deel van het bestemmingsplan, met uitzondering van de begrootte kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid van dit conserverende bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

ontwikkelingen

Voor ontwikkelingen geldt dat inzicht moet worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn onder andere de grondproductiekosten van het bouwrijp maken van de gronden van belang. In hoofdstuk 4 wordt dit aspect per ontwikkeling nader beschouwd.

3.10 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier.

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn star en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (met name § 2.3) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan!) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

Door de raad is 21 december 2004 de handhavingnota VROM vastgesteld. In deze nota is de organisatie van de handhaving geregeld.

4 ONTWIKKELINGEN

4.1 INLEIDING

Dit bestemmingsplan heeft naast de beheerdoelstelling die in het vorige hoofdstuk is beschreven nog een tweede doelstelling. Deze tweede doelstelling heeft betrekking op ontwikkelingen die in het plangebied kunnen gaan plaats vinden. De ontwikkelingen bestaan hoofdzakelijk uit de bouw van woningen op locaties waar op grond van het vorige bestemmingsplannen van Oostknollendam uit 1986 en Jisp van 2000 woningbouw mogelijk was, maar waarvoor geldt dat de woningen in de afgelopen twee decennia nooit zijn gerealiseerd. In deze periode is het ruimtelijk beleid en milieubeleid aan verandering onderhevig geweest. Dit betekent dat bij het opstellen van dit bestemmingsplan opnieuw de afweging is gemaakt of woningbouw op de betreffende locaties in de toekomst nog wel mogelijk en/of wenselijk is. Daartoe zijn de potentiële woningbouwlocaties uit de oude bestemmingsplannen geïnventariseerd en is onderzocht in hoeverre de bouw van woningen op de betreffende locaties, afgezet tegen het huidige beleidskader en onderzoeksaspecten, nog steeds haalbaar is.

Het betreft de volgende percelen in Oostknollendam:

- Dorpsstraat 66
- Dorpsstraat 70
- Dorpsstraat 25
- Sluisstraat 3
- Dorpsstraat 60
- Dorpsstraat 37
- Dorpsstraat 64

Het betreft de volgende percelen in Jisp:

- Dorpsstraat 29
- Dorpsstraat 53

4.2 DORPSSTRAAT 66 - OOSTKNOLLENDAM

4.2.1 *planbeschrijving*

Op het perceel van Dorpsstraat 66 staat een vrijstaande woning. Nu is het initiatief genomen om de huidige vrijstaande woning te vervangen door een twee-onder-een-kapper. De breedte van de gevel is 12 meter. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4,5 en 8 meter. De situering en bouwmassa van dit type woningen zijn passend in het straatbeeld.

4.2.2 *uitvoerbaarheidaspecten*

beleid

In paragraaf 3.2 is het rijksbeleid en het provinciale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het plan om op de locatie een dubbele woning te realiseren ter ver-

vanging van een vrijstaande woning sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen de rode contour, is sprake van een inbreidingslocatie en wordt bijgedragen aan de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwopgave.

milieu

milieuzonering

De locatie ligt in een woonomgeving. Een nieuwe woning is hierin een passende functie. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die door de realisatie van woningen in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Door de bouw van een extra woning verandert de functie van de locatie niet; het perceel blijft de woon/tuinfunctie houden. Door de Milieudienst Waterland is in februari 2007 een historische onderzoek conform de NVN 5725 uitgevoerd (milieudienst Waterland, verwachte gesteldheid van de bodem, brief d.d. 9 februari 2007). Hierbij zijn het historisch bodembestand (de zogenaamde HBB-lijst) van de provincie Noord-Holland, het hinderwet- en milieuarchief en het bodemarchief en tankenarchief van de milieudienst Waterland zijn geraadpleegd. Uit het historisch onderzoek blijkt dat er geen gegevens voorhanden zijn over uitgevoerde bodemonderzoeken of het gebruik van brandstoftanks. Eventuele bodemverontreiniging hangt samen met de bewoningsgeschiedenis, de kwaliteit van eventueel gebruikt ophoogmateriaal en de bedrijfsactiviteiten. Er is evenwel geen directe aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de woonfunctie. In de huidige situatie staat op het perceel een woning. De betreffende grond is al lange tijd een woonperceel/tuin. De Woningwet ziet er verder op toe dat bij iedere aanvraag om bouwvergunning voor een bouwwerk direct op of in de bodem, de aanvrager door middel van een onderzoeksrapport inzicht dient te verschaffen in de daadwerkelijke milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bouwlocatie.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

De nieuwe dubbele woning ligt op circa 15 meter uit de weg-as van de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is een 30 km weg, voor 30 km wegen geldt de onderzoeksverplichting niet. Hiervoor kan verwezen worden naar recente jurisprudentie van de Raad van State. Die sprak uit dat het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones misschien niet in strijd is met de Wet geluidhinder, maar dat het zich soms niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening (Afdeling bestuursrechtspraak, 3 september 2003, zaaknr. 200203751/1). In de ontwerp-wijzigingswet, zoals die aan de Tweede Kamer is aangeboden, zou de uitzondering van de zoneringsplicht voor deze wegen vervallen. Door een amendement ging dit echter niet door. Hierdoor geldt er nog steeds geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur, evenmin als voor woonerven. Ook het saneringsbeleid is voor deze situaties niet veranderd.

De Dorpsstraat in Oostknollendam is een weg met enkel bestemmingsverkeer voor kleine dorpen als Oostknollendam en Spijkerboor. De verwachting is dan ook dat de verkeersintensiteit op deze weg niet hoog is. Verder is het straatprofiel van de Dorpsstraat in de omgeving van het projectgebied zodanig dat hier niet hard kan worden gereden. Het is aannemelijk dat, met betrekking tot het nieuwbouwplan aan de Dorpsstraat als 30 km weg met een lage verkeersintensiteit, de geluidbelasting op de nieuw te bouwen dubbele woning de 50 dB(A) niet zal overschrijden en dat het aspect geluid derhalve geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

lucht

De Milieudienst IJmond heeft in februari 2007 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Hierbij is eveneens gekeken naar de bouw van een extra woning bij Dorpsstraat 66. Uit het onderzoek (notitie milieudienst IJmond, onderwerp bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck luchtkwaliteitsaspecten, datum 8 februari 2007) blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en dat aspect "luchtkwaliteit" geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

externe veiligheid

Zoals in paragraaf 3.3.5 is geconstateerd, vormt het aspect "externe veiligheid" geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

ecologie

De locatie ligt in de nabijheid van de speciale beschermingszone Wormer- en Jisperveld, maar de locatie maakt geen deel uit van deze SBZ. De locatie vormt geen schakel in de ecologische structuur ter plaatse. De ecologische functie van het perceel is beperkt. De locatie betreft een woon/tuin-perceel zonder sloten, ruigte of anderszins. Bovendien is het gelegen tussen bestaande woningen. Van vaste verblijfsplaatsen voor beschermde dieren is geen sprake, net zo min als groeiplaatsen van beschermde planten. Dit betekent dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde leefgebieden en soorten als gevolg van de woningbouw op dit perceel. Procedurele consequenties zijn dan ook niet aan de orde.

water

Voor deze ontwikkeling geldt dat bij nieuwbouw wordt aangesloten op het rioleringssysteem dat in de nabijheid van de locatie aanwezig is. De aard van het plan (bouw van een dubbele woning ter vervanging van een enkele woning) is dusdanig dat de bestaande waterhuishouding niet wordt verstoord. Er worden twee woningen gebouwd op een locatie waar nu een vrijstaande woning staat. Per saldo zal het vervangen van een vrijstaande woning door twee woningen niet leiden tot een noemenswaardige toename van de verharde oppervlakte. De verharde oppervlakte in de nieuwe situatie wordt geschat op circa 180 m² bebouwing (oppervlakte bouwvlak). Het bouwvlak wordt hierdoor 45 m² groter. In paragraaf 3.4 is reeds aangegeven dat de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben afgesproken dat gezamenlijk wordt bepaald waar eventuele verharding die optreedt in de planperiode wordt gecompenseerd.

Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat de bestrating op een woonperceel in de vorm van opritpaden en tuinpaden in het algemeen afwatert op het omliggende terrein en niet rechtstreeks op een watergang. Hemelwater dat op deze verharding valt, zal dan ook niet rechtstreeks in een watergang afstromen. Dit is gunstig voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit: olieresten die afkomstig zijn van geparkeerde auto's op opritten

blijven achter in de bodem en de bodem zorgt ervoor dat het water met enige vertraging in een watergang terechtkomt.

cultuurhistorie en archeologie

De locatie ligt in het cultuurhistorische lint van de Dorpsstraat van Oostknollendam. Volgens de Nota cultuurhistorische regioprofielen² van Waterland en de Zaanstreek (vastgesteld door het college van de provincie Noord-Holland voor de periode 2004-2007) dienen de structuren van de karakteristieke lint- en dijkdorpen met historische bebouwing, met doorzichten naar het open polderlandschap te worden behouden. Door de bouw van een dubbele woning met een gevelbreedte van 12 meter ter vervanging van een enkele woning waarvan de gevelbreedte 9,5 meter is, wordt het beeld van het cultuurhistorische lint evenwel niet ernstig verstoord. Het perceel is immers al bebouwd en de bebouwing en begroeiing is van dien aard dat doorzichten niet worden verstoord.

De historische kern van Oostknollendam staat op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) geregistreerd als terrein van hoge archeologische waarde (CMA-code 19D-087; Monumentnummer 14668). De begrenzing van deze historische kern is gebaseerd op de historische kaart uit 1849-1859. Het perceel Dorpsstraat 66 ligt hierin. Daarom is in februari 2007 een archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapport: Archeologisch vooronderzoek vijf plangebieden in Oostknollendam en een plangebied in Jisp; februari 2007). Uit het onderzoek blijkt dat het huidige pand Dorpsstraat 66 een waardevol pand (MIP-object) is uit het einde van de 19e eeuw (www.kich.nl). Onder dit pand kunnen archeologische resten worden verwacht. Mogelijk gaan deze terug tot in de Late Middeleeuwen. In het rapport zijn aanbevelingen opgenomen. Voor het perceel geldt ter plaatse van de geplande bodemingrepen een hoge verwachting voor archeologische waarden. Hier is vervolgonderzoek nodig ter plaatse van de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden is niet zinvol. Op basis van een booronderzoek kan de ouderdom van funderingen niet worden vastgesteld. Bovendien is het ondoenlijk het verschil tussen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd te onderscheiden van recente verstoringen. Omdat er een gerede kans is op verstoringen ter plaatse van de geplande ingrepen, is een proefsleuvenonderzoek hier niet noodzakelijk. Derhalve wordt in het rapport geadviseerd om de bodemingrepen plaats te laten vinden onder archeologische begeleiding. Dat wil zeggen dat archeologen aanwezig zijn tijdens de bodemingrepen. Doel van deze archeologische begeleiding is het aanvullen en toetsen van het gespecificeerde verwachtingsmodel, dat gebaseerd is op het bureauonderzoek. Een dergelijk onderzoek vindt plaats op basis van een programma van eisen, dat voor aanvang van het onderzoek dient te worden opgesteld door een senior-archeoloog. De vorm die de archeologische begeleiding uiteindelijk krijgt, is afhankelijk van de werkwijze tijdens de bouwwerkzaamheden.

verkeer en parkeren

De inrichting en functie van de omliggende wegen is dusdanig dat een extra ontsluiting van een woonperceel hierop niet zal leiden tot ongewenste verkeerssituaties als verkeersonveiligheid en onbereikbaarheid. Verder geldt dat op het perceel ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

economische haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden.

4.3 DORPSSTRAAT 70 – OOSTKNOLLENDAM (WIJZIGINGSBEVOEGDHEID)

4.3.1 *planbeschrijving*

Op het perceel Dorpsstraat 70 was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische activiteiten vinden niet meer plaats en het perceel en bebouwing wordt tegenwoordig alleen gebruikt voor woondoeleinden. In dit bestemmingsplan heeft de huidige voormalige agrarische dienstwoning een woonbestemming gekregen. Het initiatief is genomen om de voormalige agrarische bebouwing te slopen en te vervangen door een stolp waarin twee woningen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente heeft voor dergelijke huistypen destijds bepaald dat een bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 3,5 meter aanvaardbaar is. De benodigde parkeerplaatsen moeten op eigen terrein aangelegd worden.

Om de parkeerproblemen op de Dorpsstraat van Oostknollendam te verlichten heeft de gemeente de initiatiefnemer bereid gevonden extra parkeerplaatsen aan te leggen ten behoeve van het gebruik van de gemeenschap Oostknollendam. In de toekomst werken de gemeente en de initiatiefnemer de inrichting van het parkeerterrein en de juridische aspecten nader uit.



Impressie inrichtingsvoorstel Dorpsstraat 70

4.3.2 *uitvoerbaarheidsaspecten*

beleid

In paragraaf 3.2 is het provinciale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het plan om op de locatie woningen te realiseren ter vervanging van voormalige agrarische bebouwing sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen de rode contour, is sprake van

een inbreidingslocatie en wordt bijgedragen aan de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwopgave.

milieu

milieuzonering

De locatie ligt in een woonomgeving. Een nieuwe woonfunctie is hierin een passende bestemming. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die door de realisatie van woningen in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Door de Milieudienst Waterland is in februari 2007 een historische onderzoek conform de NVN 5725 uitgevoerd (milieudienst Waterland, verwachte gesteldheid van de bodem, brief d.d. 9 februari 2007). Hierbij zijn het historisch bodembestand (de zogenaamde HBB-lijst) van de provincie Noord-Holland, het hinderwet- en milieuarchief en het bodemarchief en tankenarchief van de milieudienst Waterland zijn geraadpleegd. Aangegeven is dat op de locatie een veehouder is gevestigd en dat het bedrijf voor het laatst in 2004 is gecontroleerd. Verder is aangegeven dat tijdens een bedrijfsbezoek in 1992 is geconstateerd dat er op het achterterrein een bovengrondse dieselolietank aanwezig was. De locatie van de bovengrondse dieselolietank wordt door de milieudienst aangemerkt als verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. De Woningwet ziet er verder op toe dat bij iedere aanvraag om bouwvergunning voor een bouwwerk direct op of in de bodem, de aanvrager door middel van een onderzoeksrapport inzicht dient te verschaffen in de daadwerkelijke milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bouwlocatie. In de wijzigingsregels van dit bestemmingsplan zijn hiervoor ook bepalingen opgenomen.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

De nieuwe woningen liggen op minimaal 17 meter uit de weg-as van de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is een 30 km weg, voor 30 km wegen geldt de onderzoeksverplichting niet. Hiervoor kan verwezen worden naar recente jurisprudentie van de Raad van State. Die sprak uit dat het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones misschien niet in strijd is met de Wet geluidhinder, maar dat het zich soms niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening (Afdeling bestuursrechtspraak, 3 september 2003, zaaknr. 200203751/1). In de ontwerp-wijzigingswet, zoals die aan de Tweede Kamer is aangeboden, zou de uitzondering van de zoneringsplicht voor deze wegen vervallen. Door een amendement ging dit echter niet door. Hierdoor geldt er nog steeds geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur, evenmin als voor woonerven. Ook het saneringsbeleid is voor deze situaties niet veranderd.

De Dorpsstraat in Oostknollendam is een weg met enkel bestemmingsverkeer voor kleine dorpen als Oostknollendam en Spijkerboor. De verwachting is dan ook dat de verkeersintensiteit op deze weg niet hoog is. Verder is het straatprofiel van de Dorpsstraat in de

omgeving van het projectgebied zodanig dat hier niet hard kan worden gereden. Het is aannemelijk dat, met betrekking tot het nieuwbouwplan aan de Dorpsstraat als 30 km weg met een lage verkeersintensiteit, de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen de 50 dB(A) niet zal overschrijden en dat het aspect geluid derhalve geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

lucht

De Milieudienst IJmond heeft in februari 2007 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Hierbij is eveneens gekeken naar de woningbouw bij Dorpsstraat 70. Uit het onderzoek (notitie milieudienst IJmond, onderwerp bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck luchtkwaliteitsaspecten, datum 8 februari 2007) blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en dat aspect "luchtkwaliteit" geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

externe veiligheid

Zoals in paragraaf 3.3.5 is geconstateerd, vormt het aspect "externe veiligheid" geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

ecologie

De locatie ligt in de nabijheid van de speciale beschermingszone Wormer- en Jisperveld, maar de locatie maakt geen deel uit van deze SBZ. De locatie vormt het geen schakel in de ecologische structuur ter plaatse. Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. In de wijzigingsregels is opgenomen dat bij uitvoering van de bevoegdheid moet zijn aangetoond dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet.

water

In paragraaf 3.4 is reeds aangegeven dat de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben afgesproken dat gezamenlijk wordt bepaald waar eventuele verharding die optreedt in de planperiode wordt gecompenseerd. Voor deze ontwikkeling geldt dat bij nieuwbouw wordt aangesloten op het rioleringsstelsel dat in de nabijheid van de locatie aanwezig is. De aard van het plan (bouw van woningen ter vervanging van bestaande bebouwing) is dusdanig dat de bestaande waterhuishouding naar verwachting niet wordt verstoord. Per saldo zal het vervangen van de voormalige agrarische bebouwing door woningen niet leiden tot een noemenswaardige toename van de verharde oppervlakte.

Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat de bestrating op een woonperceel in de vorm van opritpaden en tuinpaden in het algemeen afwatert op het omliggende terrein en niet rechtstreeks op een watergang. Hemelwater dat op deze verharding valt, zal dan ook niet rechtstreeks in een watergang afstromen. Dit is gunstig voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit: olieresten die afkomstig zijn van geparkeerde auto's op opritten blijven achter in de bodem en de bodem zorgt ervoor dat het water met enige vertraging in een watergang terechtkomt.

cultuurhistorie en archeologie

De locatie ligt in het cultuurhistorische lint van de Dorpsstraat van Oostknollendam. Volgens de Nota cultuurhistorische regioprofielen van Waterland en de Zaanstreek (vastgesteld door het college van de provincie Noord-Holland voor de periode 2004-2007) dienen de structuren van de karakteristieke lint- en dijkdorpen met historische bebou-

wing, met doorzichten naar het open polderlandschap te worden behouden. Door de bouw van een stolp ter vervanging van voormalige agrarische bebouwing wordt het beeld van het cultuurhistorische lint evenwel niet ernstig verstoord. Dat geldt ook voor het vervangen van de huidige woning door een nieuwe woning in de bebouwingscontour van het lint.

De historische kern van Oostknollendam staat op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) geregistreerd als terrein van hoge archeologische waarde (CMA-code 19D-087; Monumentnummer 14668). De begrenzing van deze historische kern is gebaseerd op de historische kaart uit 1849-1859. Het perceel Dorpsstraat 70 ligt hierin. Daarom is in februari 2007 een archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapport: Archeologisch vooronderzoek vijf plangebieden in Oostknollendam en een plangebied in Jisp; februari 2007). Uit het onderzoek blijkt dat het woonhuis Dorpsstraat 70 voor op het perceel gedeeltelijk de bebouwing overlapt, die is weergegeven op de kadastrale minuut. Uit het grondplan van het huidige huis enerzijds en van de bebouwing op de kadastrale minuut anderzijds valt af te leiden dat het om verschillende panden moet gaan. Tot op welke diepte de fundering van het huidige pand reikt, is niet bekend. De aanwezigheid van resten van oudere bebouwing onder het huidige pand is dan ook niet uitgesloten. Op het achterterrein, ter plaatse van het geplande, stolpvormige woonhuis worden geen archeologische resten van bebouwing verwacht. De bebouwing lag met name aan de weg. In het rapport zijn aanbevelingen opgenomen. Voor het perceel geldt ter plaatse van de geplande bodemingrepen een hoge verwachting voor archeologische waarden. Hier is vervolgonderzoek nodig ter plaatse van de voorgenomen bouwwerkzaamheden, maar dan alleen aan de voorkant van het terrein. Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden is niet zinvol. Op basis van een booronderzoek kan de ouderdom van funderingen niet worden vastgesteld. Bovendien is het ondoenlijk het verschil tussen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd te onderscheiden van recente verstoringen. Omdat er een gerede kans is op verstoringen ter plaatse van de geplande ingrepen, is een proefsleuvenonderzoek hier niet noodzakelijk. Derhalve wordt in het rapport geadviseerd om de bodemingrepen plaats te laten vinden onder archeologische begeleiding. Dat wil zeggen dat archeologen aanwezig zijn tijdens de bodemingrepen. Doel van deze archeologische begeleiding is het aanvullen en toetsen van het gespecificeerde verwachtingsmodel, dat gebaseerd is op het bureauonderzoek. Een dergelijk onderzoek vindt plaats op basis van een programma van eisen, dat voor aanvang van het onderzoek dient te worden opgesteld door een senior-archeoloog. De vorm die de archeologische begeleiding uiteindelijk krijgt, is afhankelijk van de werkwijze tijdens de bouwwerkzaamheden.

verkeer en parkeren

De inrichting en functie van de omliggende wegen is dusdanig dat een extra ontsluiting van een woonperceel en een parkeerplaats hierop niet zal leiden tot ongewenste verkeerssituaties als verkeersonveiligheid en onbereikbaarheid. Verder geldt dat op het perceel ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien en dat de gemeente de initiatiefnemer bereid gevonden extra parkeerplaatsen aan te leggen ten behoeve van het gebruik van de gemeenschap Oostknollendam. Dit om de parkeerproblemen op de Dorpsstraat van Oostknollendam te verlichten. In de toekomst werken de gemeente en de initiatiefnemer de inrichting van het parkeerterrein en de juridische aspecten nader uit.

economische haalbaarheid

De ontwikkeling van de woningbouw is een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dat plan geen kosten verbonden.

4.4 DORPSSTRAAT 25 - OOSTKNOLLENDAM**4.4.1 *planbeschrijving***

Op het perceel van Dorpsstraat 25 staat een vrijstaande woning. Nu is het initiatief genomen om de huidige vrijstaande woning te vervangen door een twee-onder-een-kapper. De breedte van de gevel is 12 meter. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4 en 9 meter. De situering en bouwmassa van dit type woningen zijn passend in het straatbeeld.

4.4.2 *uitvoerbaarheidsaspecten****beleid***

In paragraaf 3.2 is het provinciale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het plan om op de locatie een extra woning te realiseren sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen de rode contour, is sprake van een inbreidingslocatie en wordt bijgedragen aan de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwopgave.

Conform het huidige bestemmingsplan Oostknollendam heeft het perceel Dorpsstraat 25 te Oostknollendam de bestemming Eengezinshuizen in open bebouwing, met bijbehorende erven. Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan mogen op het bouwvlak uitsluitend vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinshuizen worden gebouwd. De woningen dienen minstens 6 meter breed te zijn. In het huidige bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen met een breedte van 12m en een diepte van 10m.

Feitelijke huidige situatie is 1 vrijstaande woning met een breedte van 8m.

De huidige kadastrale situatie is een perceelbreedte die verloopt van 18 meter naar 15 meter. Op het perceel is een dubbele woning met een gevelbreedte van 12 meter mogelijk.

Beeldkwaliteitplan

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het perceel is gelegen in het gebied "Lint Waterzijde" voor dit lint gaat volgens het nieuwe bestemmingsplan gelden dat de bouwvlakken voor twee woningen tussen de 0-3m van de weg zijn afgelegen. De gevelbreedte aan elkaar geschakelde woningen bedraagt maximaal 12m. De gevelbreedte van twee losstaande woningen ieders 5m met een afstand van de hoofdgebouwen tussen de 0 – 10m. Voorts dient de voorgevelrooilijn tussen de 0- 6m uit de weg te liggen. Daarnaast is het wenselijk dat er naast de woning wordt geparkeerd. Gelet op de grote van het perceel is er de mogelijkheid conform het nieuwe beeldkwaliteitsplan twee woningen te realiseren met een gezamenlijke gevelbreedte van 12m. Voorts is het mogelijk om te parkeren naast de woning.

milieu***milieuzonering***

De locatie ligt in een woonomgeving. Een nieuwe woning is hierin een passende functie. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die door de realisatie van woningen in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

bodem

Door de bouw van een extra woning verandert de functie van de locatie niet; het perceel blijft de woon/tuinfunctie houden. In de huidige situatie staat op het perceel een woning. De betreffende grond is al lange tijd een woonperceel/tuin. Door de Milieudienst Waterland is in februari 2007 een historische onderzoek conform de NVN 5725 uitgevoerd (milieudienst Waterland, verwachte gesteldheid van de bodem, brief d.d. 9 februari 2007). Hierbij zijn het historisch bodembestand (de zogenaamde HBB-lijst) van de provincie Noord-Holland, het hinderwet- en milieuarchief en het bodemarchief en tankenarchief van de milieudienst Waterland zijn geraadpleegd. Uit het historisch onderzoek blijkt dat er voor het nabijgelegen perceel Dorpsstraat 27 in oktober 2002 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. In dat onderzoek zijn matige en sterke verontreinigingen aangetroffen. De verontreinigingen werden voor dat perceel toegeschreven aan de aanwezigheid van puin in de bodem. De milieudienst constateert op grond daarvan dat het niet ondenkbaar is dat op de locatie Dorpsstraat 25 eveneens bijmengingen van puin in de bodem aanwezig is en dat Dorpsstraat 25 daarom eveneens verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging. Omdat de verdenking met name berust is op het voorkomen van metalen in de bodem, is niet te verwachten dat er een spoedeisend geval van bodemverontreiniging aanwezig is. De Woningwet ziet er verder op toe dat bij iedere aanvraag om bouwvergunning voor een bouwwerk direct op of in de bodem, de aanvrager door middel van een onderzoeksrapport inzicht dient te verschaffen in de daadwerkelijke milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bouwlocatie.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

De nieuwe woning ligt op circa 8 meter uit de weg-as van de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is een 30 km weg, voor 30 km wegen geldt de onderzoeksverplichting niet. Hiervoor kan verwezen worden naar recente jurisprudentie van de Raad van State. Die sprak uit dat het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones misschien niet in strijd is met de Wet geluidhinder, maar dat het zich soms niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening (Afdeling bestuursrechtspraak, 3 september 2003, zaaknr. 200203751/1). In de ontwerp-wijzigingswet, zoals die aan de Tweede Kamer is aangeboden, zou de uitzondering van de zoneringplicht voor deze wegen vervallen. Door een amendement ging dit echter niet door. Hierdoor geldt er nog steeds geen zoneringplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur, evenmin als voor woonerven. Ook het saneringsbeleid is voor deze situaties niet veranderd.

De Dorpsstraat in Oostknollendam is een weg met enkel bestemmingsverkeer voor kleine dorpen als Oostknollendam en Spijkerboor. De verwachting is dan ook dat de verkeersintensiteit op deze weg niet hoog is. Verder is het straatprofiel van de Dorpsstraat in de

omgeving van het projectgebied zodanig dat hier niet hard kan worden gereden. Het is aannemelijk dat, met betrekking tot het nieuwbouwplan aan de Dorpsstraat als 30 km weg met een lage verkeersintensiteit, de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning de 50 dB(A) niet zal overschrijden en dat het aspect geluid derhalve geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

lucht

De Milieudienst IJmond heeft in februari 2007 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Hierbij is eveneens gekeken naar de bouw van een extra woning bij Dorpsstraat 25. Uit het onderzoek (notitie milieudienst IJmond, onderwerp bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck luchtkwaliteitsaspecten, datum 8 februari 2007) blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en dat aspect "luchtkwaliteit" geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

externe veiligheid

Zoals in paragraaf 3.3.5 is geconstateerd, vormt het aspect "externe veiligheid" geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

ecologie

De locatie ligt in de nabijheid van de speciale beschermingszone Wormer- en Jisperveld, maar de locatie maakt geen deel uit van deze SBZ. De locatie vormt geen schakel in de ecologische structuur ter plaatse. De ecologische functie van het perceel is beperkt. De locatie betreft een woon/tuin-perceel zonder sloten, ruigte of anderszins. Bovendien is het gelegen tussen bestaande woningen. Van vaste verblijfsplaatsen voor beschermde dieren is geen sprake, net zo min als groeiplaatsen van beschermde planten. Dit betekent dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde leefgebieden en soorten als gevolg van de woningbouw op dit perceel. Procedurele consequenties zijn dan ook niet aan de orde.

water

Voor deze ontwikkeling geldt dat bij nieuwbouw wordt aangesloten op het rioleringssysteem dat in de nabijheid van de locatie aanwezig is. De aard van het plan (bouw van een dubbele woning ter vervanging van een enkele woning) is dusdanig dat de bestaande waterhuishouding niet wordt verstoord. Er worden twee woningen gebouwd op een locatie waar nu een vrijstaande woning staat. Per saldo zal het vervangen van een vrijstaande woning door twee woningen niet leiden tot een noemenswaardige toename van de verharde oppervlakte. De verharde oppervlakte in de nieuwe situatie wordt geschat op circa 180 m² bebouwing (oppervlakte bouwvlak). Het bouwvlak wordt hierdoor 60 m² groter. In paragraaf 3.4 is reeds aangegeven dat de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben afgesproken dat gezamenlijk wordt bepaald waar eventuele verharding die optreedt in de planperiode wordt gecompenseerd.

Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat de bestrating op een woonperceel in de vorm van opritpaden en tuinpaden in het algemeen afwatert op het omliggende terrein en niet rechtstreeks op een watergang. Hemelwater dat op deze verharding valt, zal dan ook niet rechtstreeks in een watergang afstromen. Dit is gunstig voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit: olieresten die afkomstig zijn van geparkeerde auto's op opritten blijven achter in de bodem en de bodem zorgt ervoor dat het water met enige vertraging in een watergang terechtkomt.

cultuurhistorie en archeologie

De locatie ligt weliswaar in de nabijheid van het cultuurhistorische lint van de Dorpsstraat, maar het maakt geen deel uit van het gebied dat als zodanig is bepaald in de Nota cultuurhistorische regioprofielen van Waterland en de Zaanstreek (vastgesteld door het college van de provincie Noord-Holland voor de periode 2004-2007). Door de bouw van een dubbele woning met een gevelbreedte van 12 meter ter vervanging van een enkele woning waarvan de gevelbreedte 8 meter is, wordt het beeld van het nabijgelegen cultuurhistorische lint niet ernstig verstoord. Het perceel is immers al bebouwd en de bebouwing en begroeiing is van dien aard dat doorzichten niet worden verstoord.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) is het projectgebied aangemerkt als een gebied met een zeer lage trefkans. Omdat de dubbele woning een vrijstaande woning vervangt en het perceel destijds dus al bouwrijp is gemaakt, is de kans dat bij de bouwwerkzaamheden archeologisch resten worden gevonden, evenwel minder hoog. In de voorschriften van dit bestemmingsplan is bepaald dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de uitbreiding van bestaande gebouwen meer is dan 100 m². Onderhavig plan bestaat uit het vervangen van de bestaande vrijstaande woning door een dubbele woning. Het bouwvlak wordt hierdoor 60 m² groter. Omdat dit kleiner is dan 100 m², wordt een archeologisch veldonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet zinvol geacht voor dit project.

verkeer en parkeren

De inrichting en functie van de omliggende wegen is dusdanig dat een extra ontsluiting van een woonperceel hierop niet zal leiden tot ongewenste verkeerssituaties als verkeersonveiligheid en onbereikbaarheid. Verder geldt dat op het perceel ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

economische haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden.

4.5 SLUISSTRAAT 3 - OOSTKNOLLENDAM

4.5.1 *planbeschrijving*

Op het perceel van Sluisstraat 3 te Oostknollendam staat een vrijstaande woning. Nu is het initiatief genomen om op het perceel een extra woning te bouwen. De breedte van de gevel is 6 meter. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4 en 8 meter. De situering en bouwmassa van dit type woningen zijn passend in het straatbeeld.

4.5.2 *uitvoerbaarheidaspecten*

beleid

In paragraaf 3.2 is het provinciale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het plan om op de locatie woningen te realiseren ter vervanging van voormalige agrarische bebouwing sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen de rode contour, is sprake van een inbreidingslocatie en wordt bijgedragen aan de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwopgave.

In het huidige bestemmingsplan zijn op het perceel Sluisstraat 3 twee bouwvlakjes ingetekend met de bestemming eensgezinshuizen in open bebouwing met daarbij behorende erven. Dit betekent dat de gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende uitbouwen, bijgebouwen met dien verstande dat: als hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinshuizen mogen worden gebouwd in de op de kaart aangegeven bebouwingsstroken. Dit betekent dus dat op het perceel Sluisstraat 3 twee vrijstaande of 4 aaneengesloten woningen mogen worden gebouwd. De feitelijke huidige situatie is een vrijstaand woonhuis op het perceel. Gezien de feitelijke situatie, en ruimte op de percelen, is de bouw van een vrijstaand woonhuis mogelijk.

Beeldkwaliteitplan

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Op basis van het beeldkwaliteitplan past er nog een vrijstaande woning in het rijtje van Sluisstraat 3 te Oostknollendam.

milieu

milieuzonering

De locatie ligt in een woonomgeving. Een nieuwe woning is hierin een passende functie. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die door de realisatie van woningen in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Door de bouw van een extra woning verandert de functie van de locatie niet; het perceel blijft de woon/tuinfunctie houden.

Door de Milieudienst Waterland is in februari 2007 een historische onderzoek conform de NVN 5725 uitgevoerd (milieudienst Waterland, verwachte gesteldheid van de bodem, brief d.d. 9 februari 2007). Hierbij zijn het historisch bodembestand (de zogenaamde HBB-lijst) van de provincie Noord-Holland, het hinderwet- en milieuarchief en het bo-

demarchief en tankenarchief van de milieudienst Waterland zijn geraadpleegd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen gegevens voorhanden zijn over uitgevoerde bodemonderzoeken of het gebruik van brandstoftanks. Eventuele bodemverontreiniging hangt samen met de bewoningsgeschiedenis, de kwaliteit van eventueel gebruikt ophoogmateriaal en de bedrijfsactiviteiten. Er is evenwel geen directe aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de woonfunctie. In de huidige situatie staat op het perceel een woning. De betreffende grond is al lange tijd een woonperceel/tuin. De Woningwet ziet er verder op toe dat bij iedere aanvraag om bouwvergunning voor een bouwwerk direct op of in de bodem, de aanvrager door middel van een onderzoeksrapport inzicht dient te verschaffen in de daadwerkelijke milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bouwlocatie.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

De nieuwe woning ligt aan de Sluisstraat. Dit is een doodlopende weg met slechts enkele woningen. Van enige geluidshinder kan, gezien de aard van de weg en het gebied, geen sprake zijn. Verder ligt de locatie op circa 55 meter uit de weg-as van de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is een 30 km weg, voor 30 km wegen geldt de onderzoeksverplichting niet. Hiervoor kan verwezen worden naar recente jurisprudentie van de Raad van State. Die sprak uit dat het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones misschien niet in strijd is met de Wet geluidhinder, maar dat het zich soms niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening (Afdeling bestuursrechtspraak, 3 september 2003, zaaknr. 200203751/1). In de ontwerp-wijzigingswet, zoals die aan de Tweede Kamer is aangeboden, zou de uitzondering van de zoneringsplicht voor deze wegen vervallen. Door een amendement ging dit echter niet door. Hierdoor geldt er nog steeds geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur, evenmin als voor woonerven. Ook het saneringsbeleid is voor deze situaties niet veranderd.

De Dorpsstraat in Oostknollendam is een weg met enkel bestemmingsverkeer voor kleine dorpen als Oostknollendam en Spijkerboor. De verwachting is dan ook dat de verkeersintensiteit op deze weg niet hoog is. Verder is het straatprofiel van de Dorpsstraat in de omgeving van het projectgebied zodanig dat hier niet hard kan worden gereden. Het is aannemelijk dat, met betrekking tot het nieuwbouwplan aan de Dorpsstraat als 30 km weg met een lage verkeersintensiteit, de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning de 50 dB(A) niet zal overschrijden en dat het aspect geluid derhalve geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

lucht

De Milieudienst IJmond heeft in februari 2007 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Hierbij is eveneens gekeken naar de bouw van een extra woning bij Sluisstraat 3. Uit het onderzoek (notitie milieudienst IJmond, onderwerp bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck luchtkwaliteitsaspecten, datum 8 februari 2007) blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en dat aspect "luchtkwaliteit" geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

externe veiligheid

Zoals in paragraaf 3.3.5 is geconstateerd, vormt het aspect “externe veiligheid” geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

ecologie

De locatie ligt in de nabijheid van de speciale beschermingszone Wormer- en Jisperveld, maar de locatie maakt geen deel uit van deze SBZ. De locatie vormt geen schakel in de ecologische structuur ter plaatse. De ecologische functie van het perceel is beperkt. De locatie betreft een woon/tuin-perceel zonder sloten, ruigte of anderszins. Bovendien is het gelegen tussen bestaande woningen. Van vaste verblijfsplaatsen voor beschermde dieren is geen sprake, net zo min als groeiplaatsen van beschermde planten. Dit betekent dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde leefgebieden en soorten als gevolg van de woningbouw op dit perceel. Procedurele consequenties zijn dan ook niet aan de orde.

water

Voor deze ontwikkeling geldt dat bij nieuwbouw wordt aangesloten op het rioleringssysteem dat in de nabijheid van de locatie aanwezig is. De aard van het plan is dusdanig dat de bestaande waterhuishouding niet ernstig wordt verstoord. Er wordt een extra woning gebouwd op een locatie waar nu ook al een vrijstaande woning staat. Per saldo zal het verharde oppervlakte door de bouw van de extra woning toenemen met circa 90 m² bebouwing (oppervlakte bouwvlak). In paragraaf 3.4 is reeds aangegeven dat de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben afgesproken dat gezamenlijk wordt bepaald waar eventuele verharding die optreedt in de planperiode wordt gecompenseerd.

Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat de bestrating op een woonperceel in de vorm van opritpaden en tuinpaden in het algemeen afwatert op het omliggende terrein en niet rechtstreeks op een watergang. Hemelwater dat op deze verharding valt, zal dan ook niet rechtstreeks in een watergang afstromen. Dit is gunstig voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit: olieresten die afkomstig zijn van geparkeerde auto's op opritten blijven achter in de bodem en de bodem zorgt ervoor dat het water met enige vertraging in een watergang terechtkomt.

cultuurhistorie en archeologie

De locatie ligt in het gebied dat is aangemerkt als het cultuurhistorische lint van de Dorpsstraat. Volgens de Nota cultuurhistorische regioprofielen van Waterland en de Zaanstreek (vastgesteld door het college van de provincie Noord-Holland voor de periode 2004-2007) dienen de structuren van de karakteristieke lint- en dijkdorpen met historische bebouwing, met doorzichten naar het open polderlandschap te worden behouden. Door de bouw van een extra woning op deze locatie wordt het beeld van het cultuurhistorische lint evenwel niet ernstig verstoord. Het perceel is immers al bebouwd en de bebouwing en begroeiing is van dien aard dat doorzichten niet worden verstoord. Dit blijkt ook uit het beeldkwaliteitplan dat voor het plangebied is opgesteld. Op basis van het beeldkwaliteitplan past er nog een vrijstaande woning in het rijtje van Sluisstraat 3 te Oostknollendam.

De historische kern van Oostknollendam staat op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) geregistreerd als terrein van hoge archeologische waarde (CMA-code 19D-087; Monumentnummer 14668). De begrenzing van deze historische kern is gebaseerd op de

historische kaart uit 1849-1859. Het perceel Sluisstraat 3 ligt hierin. Daarom is in februari 2007 een archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapport: Archeologisch vooronderzoek vijf plangebieden in Oostknollendam en een plangebied in Jisp; februari 2007). Uit het onderzoek blijkt volgens de kadastrale minuut uit 1817 dat op het perceel Sluisstraat 3 bebouwing aanwezig was. Het was evenwel niet mogelijk de ligging van deze bebouwing ten opzichte van de geplande nieuwbouw vast te stellen. Vanwege de aanwezigheid van bebouwing op de kadastrale minuut, zijn archeologische resten niet uit te sluiten. In het rapport zijn aanbevelingen opgenomen. Voor het perceel geldt ter plaatse van de geplande bodemingrepen een hoge verwachting voor archeologische waarden. Hier is vervolgonderzoek nodig ter plaatse van de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden is niet zinvol. Op basis van een booronderzoek kan de ouderdom van funderingen niet worden vastgesteld. Bovendien is het ondoenlijk het verschil tussen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd te onderscheiden van recente verstoringen. Omdat er een gerede kans is op verstoringen ter plaatse van de geplande ingrepen, is een proefsleuvenonderzoek hier niet noodzakelijk. Derhalve wordt in het rapport geadviseerd om de bodemingrepen plaats te laten vinden onder archeologische begeleiding. Dat wil zeggen dat archeologen aanwezig zijn tijdens de bodemingrepen. Doel van deze archeologische begeleiding is het aanvullen en toetsen van het gespecificeerde verwachtingsmodel, dat gebaseerd is op het bureauonderzoek. Een dergelijk onderzoek vindt plaats op basis van een programma van eisen, dat voor aanvang van het onderzoek dient te worden opgesteld door een senior-archeoloog. De vorm die de archeologische begeleiding uiteindelijk krijgt, is afhankelijk van de werkwijze tijdens de bouwwerkzaamheden.

verkeer en parkeren

De inrichting en functie van de omliggende wegen is dusdanig dat een extra ontsluiting van een woonperceel hierop niet zal leiden tot ongewenste verkeerssituaties als verkeersonveiligheid en onbereikbaarheid. Verder geldt dat op het perceel ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

economische haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden.

4.6 DORPSSTRAAT 60 - OOSTKNOLLENDAM

4.6.1 *planbeschrijving*

Op het perceel van Dorpsstraat 60 te Oostknollendam staat een vrijstaande woning. Nu is het initiatief genomen om op het perceel een extra vrijstaande woning te bouwen. De breedte van de gevel is 6 meter. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4,5 en 8 meter. De situering en bouwmassa van dit type woningen zijn passend in het straatbeeld.

4.6.2 *uitvoerbaarheidaspecten*

beleid

In paragraaf 3.2 is het provinciale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het plan om op de locatie een woning te realiseren sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen de rode contour, is sprake van een inbreidingslocatie en wordt bijgedragen aan de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwopgave.

In de toelichting van huidige bestemmingsplan staat dat in dit bestemmingsplan de mogelijkheid is gegeven van een tweede woning op Dorpsstraat 60. De feitelijke huidige situatie is een vrijstaande woning. Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het perceel is gelegen in het Lint van de Landzijde. Voor deze percelen geldt dat:

1. de afstand tussen de woningen 4 meter dient te bedragen.
2. de gevelbreedte van een woning bedraagt minimaal 5m en maximaal 10m;
3. de gevelbreedte van rijtjes woningen maximaal 18 meter bedraagt
4. de rooilijn 15-20 meter uit de rand van de weg ligt;
5. er vrijstaande, rijtjes woningen of 2 onder 1 kappers zijn toegestaan.

Het verzoek om een nieuwe vrijstaande woning voldoet aan het gestelde in het beeldkwaliteitplan.

milieu

milieuzonering

De locatie ligt in een woonomgeving. Een nieuwe woning is hierin een passende functie. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die door de realisatie van woningen in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Door de bouw van een extra woning verandert de functie van de locatie niet; het perceel blijft de woon/tuinfunctie houden.

Door de Milieudienst Waterland is in februari 2007 een historische onderzoek conform de NVN 5725 uitgevoerd (milieudienst Waterland, verwachte gesteldheid van de bodem, brief d.d. 9 februari 2007). Hierbij zijn het historisch bodembestand (de zogenaamde HBB-lijst) van de provincie Noord-Holland, het hinderwet- en milieuarhief en het bodemarchief en tankenarchief van de milieudienst Waterland zijn geraadpleegd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen gegevens voorhanden zijn over uitgevoerde bodemonderzoeken of het gebruik van brandstoftanks. Eventuele bodemverontreiniging hangt samen met de bewoningsgeschiedenis, de kwaliteit van eventueel gebruikt ophoogmateriaal en

de bedrijfsactiviteiten. Er is evenwel geen directe aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de woonfunctie. In de huidige situatie staat op het perceel een woning. De betreffende grond is al lange tijd een woonperceel/tuin. De Woningwet ziet er verder op toe dat bij iedere aanvraag om bouwvergunning voor een bouwwerk direct op of in de bodem, de aanvrager door middel van een onderzoeksrapport inzicht dient te verschaffen in de daadwerkelijke milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bouwlocatie.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

De nieuwe woning ligt op circa 15 meter uit de weg-as van de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is een 30 km weg, voor 30 km wegen geldt de onderzoeksverplichting niet. Hiervoor kan verwezen worden naar recente jurisprudentie van de Raad van State. Die sprak uit dat het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones misschien niet in strijd is met de Wet geluidhinder, maar dat het zich soms niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening (Afdeling bestuursrechtspraak, 3 september 2003, zaaknr. 200203751/1). In de ontwerp-wijzigingswet, zoals die aan de Tweede Kamer is aangeboden, zou de uitzondering van de zoneringsplicht voor deze wegen vervallen. Door een amendement ging dit echter niet door. Hierdoor geldt er nog steeds geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur, evenmin als voor woonerven. Ook het saneringsbeleid is voor deze situaties niet veranderd.

De Dorpsstraat in Oostknollendam is een weg met enkel bestemmingsverkeer voor kleine dorpen als Oostknollendam en Spijkerboor. De verwachting is dan ook dat de verkeersintensiteit op deze weg niet hoog is. Verder is het straatprofiel van de Dorpsstraat in de omgeving van het projectgebied zodanig dat hier niet hard kan worden gereden. Het is aannemelijk dat, met betrekking tot het nieuwbouwplan aan de Dorpsstraat als 30 km weg met een lage verkeersintensiteit, de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning de 50 dB(A) niet zal overschrijden en dat het aspect geluid derhalve geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

lucht

De Milieudienst IJmond heeft in februari 2007 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Hierbij is eveneens gekeken naar de bouw van een extra woning bij Dorpsstraat 60. Uit het onderzoek (notitie milieudienst IJmond, onderwerp bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck luchtkwaliteitsaspecten, datum 8 februari 2007) blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en dat aspect "luchtkwaliteit" geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

externe veiligheid

Zoals in paragraaf 3.3.5 is geconstateerd, vormt het aspect "externe veiligheid" geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

ecologie

De locatie ligt in de nabijheid van de speciale beschermingszone Wormer- en Jisperveld, maar de locatie maakt geen deel uit van deze SBZ. De locatie vormt geen schakel in de ecologische structuur ter plaatse. De ecologische functie van het perceel is beperkt. De locatie betreft een woon/tuin-perceel. Van vaste verblijfsplaatsen voor beschermde dieren is geen sprake, net zo min als groeiplaatsen van beschermde planten. Dit betekent dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde leefgebieden en soorten als gevolg van de woningbouw op dit perceel. Procedurele consequenties zijn dan ook niet aan de orde.

water

Voor deze ontwikkeling geldt dat bij nieuwbouw wordt aangesloten op het rioleringssysteem dat in de nabijheid van de locatie aanwezig is. De aard van het plan is dusdanig dat de bestaande waterhuishouding niet ernstig wordt verstoord. Er wordt een extra woning gebouwd op een locatie waar nu ook al een vrijstaande woning staat. Per saldo zal het verharde oppervlakte door de bouw van de extra woning toenemen met circa 90 m² bebouwing (oppervlakte bouwvlak). In paragraaf 3.4 is reeds aangegeven dat de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben afgesproken dat gezamenlijk wordt bepaald waar eventuele verharding die optreedt in de planperiode wordt gecompenseerd.

Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat de bestrating op een woonperceel in de vorm van opritpaden en tuinpaden in het algemeen afwatert op het omliggende terrein en niet rechtstreeks op een watergang. Hemelwater dat op deze verharding valt, zal dan ook niet rechtstreeks in een watergang afstromen. Dit is gunstig voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit: olieresten die afkomstig zijn van geparkeerde auto's op opritten blijven achter in de bodem en de bodem zorgt ervoor dat het water met enige vertraging in een watergang terechtkomt.

cultuurhistorie en archeologie

De locatie ligt in het cultuurhistorische lint van de Dorpsstraat. Volgens de Nota cultuurhistorische regioprofielen van Waterland en de Zaanstreek (vastgesteld door het college van de provincie Noord-Holland voor de periode 2004-2007) dienen de structuren van de karakteristieke lint- en dijkdorpen met historische bebouwing, met doorzichten naar het open polderlandschap te worden behouden. Door de bouw van een vrijstaande woning in het lint, wordt het beeld van het cultuurhistorische lint evenwel niet ernstig verstoord. Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het perceel is gelegen in het Lint van de Landzijde. Voor deze percelen geldt dat:

1. de afstand tussen de woningen 4 meter dient te bedragen.
2. de gevelbreedte van een woning bedraagt minimaal 5m en maximaal 10m;
3. de gevelbreedte van rijtjes woningen maximaal 18 meter bedraagt
4. de rooilijn 15-20 meter uit de rand van de weg ligt;
5. er vrijstaande, rijtjes woningen of 2 onder 1 kappers zijn toegestaan.

Het verzoek om een nieuwe vrijstaande woning voldoet aan het gestelde in het beeldkwaliteitplan.

De historische kern van Oostknollendam staat op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) geregistreerd als terrein van hoge archeologische waarde (CMA-code 19D-087; Monumentnummer 14668). De begrenzing van deze historische kern is gebaseerd op de historische kaart uit 1849-1859. Het perceel Dorpsstraat 60 ligt hierin. Daarom is in fe-

bruari 2007 een archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapport: Archeologisch vooronderzoek vijf plangebieden in Oostknollendam en een plangebied in Jisp; februari 2007). Uit het onderzoek blijkt volgens de kadastrale minuut uit 1817 dat op het perceel Sluisstraat 3 bebouwing aanwezig was. Het was echter niet mogelijk de precieze ligging van de bebouwing ten opzichte van de geplande vrijstaande woning vast te stellen. Vanwege de aanwezigheid van bebouwing op het perceel op de kadastrale minuut, zijn archeologische resten niet uit te sluiten. In het rapport zijn aanbevelingen opgenomen. Voor het perceel geldt ter plaatse van de geplande bodemingrepen een hoge verwachting voor archeologische waarden. Hier is vervolgonderzoek nodig ter plaatse van de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden is niet zinvol. Op basis van een booronderzoek kan de ouderdom van funderingen niet worden vastgesteld. Bovendien is het ondoenlijk het verschil tussen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd te onderscheiden van recente verstoringen. Omdat er een gerede kans is op verstoringen ter plaatse van de geplande ingrepen, is een proefsleuvenonderzoek hier niet noodzakelijk. Derhalve wordt in het rapport geadviseerd om de bodemingrepen plaats te laten vinden onder archeologische begeleiding. Dat wil zeggen dat archeologen aanwezig zijn tijdens de bodemingrepen. Doel van deze archeologische begeleiding is het aanvullen en toetsen van het gespecificeerde verwachtingsmodel, dat gebaseerd is op het bureauonderzoek. Een dergelijk onderzoek vindt plaats op basis van een programma van eisen, dat voor aanvang van het onderzoek dient te worden opgesteld door een senior-archeoloog. De vorm die de archeologische begeleiding uiteindelijk krijgt, is afhankelijk van de werkwijze tijdens de bouwwerkzaamheden.

verkeer en parkeren

De inrichting en functie van de omliggende wegen is dusdanig dat een extra ontsluiting van een woonperceel hierop niet zal leiden tot ongewenste verkeerssituaties als verkeersonveiligheid en onbereikbaarheid. Verder geldt dat op het perceel ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

economische haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden.

4.7 DORPSSTRAAT 37 – OOSTKNOLLANDAM

4.7.1 *planbeschrijving*

Voor het perceel Dorpsstraat 37 te Oostknollendam bestaat het plan om de bestaande woning en bedrijfsbebouwing te vervangen door in totaal maximaal 5 nieuwe woningen. Het betreft vrijstaande woningen of dubbele woningen. De goot- en bouwhoogte dienen aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld van de omgeving. Dit is vertaald naar een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Voor de aan- en bijgebouwen geldt dat, vanuit het oogpunt van uniformiteit, gekozen is om de regeling aan te houden die ook voor de rest van Oostknollendam geldt. De benodigde parkeerplaatsen moeten op eigen terrein aangelegd worden.

4.7.2 *uitvoerbaarheidaspecten*

beleid

In paragraaf 3.2 is het provinciale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het plan om op de locatie woningen te realiseren ter vervanging van voormalige bedrijfsbebouwing sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen de rode contour, is sprake van een inbreidingslocatie en wordt bijgedragen aan de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwopgave.

milieu

milieuzonering

De locatie ligt in een woonomgeving. Een nieuwe woonfunctie is hierin een passende bestemming. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die door de realisatie van woningen in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Door de Milieudienst Waterland is in februari 2007 een historische onderzoek conform de NVN 5725 uitgevoerd (milieudienst Waterland, verwachte gesteldheid van de bodem, brief d.d. 9 februari 2007). Hierbij zijn het historisch bodembestand (de zogenaamde HBB-lijst) van de provincie Noord-Holland, het hinderwet- en milieuarchief en het bodemarchief en tankenarchief van de milieudienst Waterland zijn geraadpleegd. In het onderzoek is het volgende geconstateerd: De locatie Dorpsstraat 35-37 omvat één kadastraal nummer (sectie A, nummer 623) en heeft één eigenaar (de heer C. Dubbeld). Op nummer 37 bevindt zich een bedrijfshal waar polyester boten en andere polyester producten worden gefabriceerd. Voor deze activiteit is in oktober 1995 een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer verstrekt. De vergunning op naam van Dubdam BV is afgegeven voor perceel Dorpsstraat 35-37. Op nummer 35 bevindt zich een (bedrijfs)woning. Opmerkelijk is, dat het zuidelijke deel van de woning niet op het onderhavige kadastrale nummer staat, maar op een kadastraal nummer behorend bij rivier de Zaan. Dit houdt in dat er een illegale demping van de Zaanbodem is uitgevoerd voor de bouw van de woning. Het is niet bekend wanneer en waarmee deze demping is uitgevoerd. Vanwege ophoogwerkzaamheden in het verleden en vanwege de bedrijfsactiviteiten en de situering op een dijklichaam is de locatie verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Omdat de verdenking met name berust is op het voorkomen van metalen in de bodem, is niet te verwachten dat er een spoedeisend geval van bodemverontreiniging aanwezig is. De Woningwet ziet er verder op toe dat bij iedere aanvraag om bouwvergunning voor een bouwwerk direct op of in de bodem, de aanvrager door middel van een onderzoeksrapport inzicht dient te verschaffen in de daadwerkelijke milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bouwlocatie.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

De nieuwe woningen liggen op minimaal 10 meter uit de weg-as van de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is een 30 km weg, voor 30 km wegen geldt de onderzoeksverplichting niet. Hiervoor kan verwezen worden naar recente jurisprudentie van de Raad van State. Die sprak uit dat het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones misschien niet in strijd is met de Wet geluidhinder, maar dat het zich soms niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening (Afdeling bestuursrechtspraak, 3 september 2003, zaaknr. 200203751/1). In de ontwerp-wijzigingswet, zoals die aan de Tweede Kamer is aangeboden, zou de uitzondering van de zoneringsplicht voor deze wegen vervallen. Door een amendement ging dit echter niet door. Hierdoor geldt er nog steeds geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur, evenmin als voor woonerven. Ook het saneringsbeleid is voor deze situaties niet veranderd.

De Dorpsstraat in Oostknollendam is een weg met enkel bestemmingsverkeer voor kleine dorpen als Oostknollendam en Spijkerboor. De verwachting is dan ook dat de verkeersintensiteit op deze weg niet hoog is. Verder is het straatprofiel van de Dorpsstraat in de omgeving van het projectgebied zodanig dat hier niet hard kan worden gereden. Het is aannemelijk dat, met betrekking tot het nieuwbouwplan aan de Dorpsstraat als 30 km weg met een lage verkeersintensiteit, de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen de 50 dB(A) niet zal overschrijden en dat het aspect geluid derhalve geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

lucht

De Milieudienst IJmond heeft in februari 2007 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Hierbij is eveneens gekeken naar de bouw van woningen bij Dorpsstraat 37. Uit het onderzoek (notitie milieudienst IJmond, onderwerp bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck luchtkwaliteitsaspecten, datum 8 februari 2007) blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en dat aspect "luchtkwaliteit" geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

externe veiligheid

Zoals in paragraaf 3.3.5 is geconstateerd, vormt het aspect "externe veiligheid" geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

ecologie

De locatie ligt in de nabijheid van de speciale beschermingszone Wormer- en Jisperveld, maar de locatie maakt geen deel uit van deze SBZ. De locatie vormt geen schakel in de ecologische structuur ter plaatse. De ecologische functie van het perceel is beperkt. De locatie betreft een perceel dat nagenoeg geheel is bebouwd. Van vaste verblijfsplaatsen voor beschermde dieren is geen sprake, net zo min als groeiplaatsen van beschermde planten. Dit betekent dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde leefgebieden en soorten als gevolg van de woningbouw op dit perceel. Procedurele consequenties zijn dan ook niet aan de orde.

water

In paragraaf 3.4 is reeds aangegeven dat de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben afgesproken dat gezamenlijk wordt bepaald waar eventuele verharding die optreedt in de planperiode wordt gecompenseerd. Voor deze ontwikkeling geldt dat bij nieuwbouw wordt aangesloten op het rioleringsstelsel dat in de nabijheid van de locatie aanwezig is. De aard van het plan (bouw van woningen ter vervanging van bestaande bebouwing) is dusdanig dat de bestaande waterhuishouding naar

verwachting niet wordt verstoord. Per saldo zal het vervangen van de voormalige bedrijfsbebouwing door woningen niet leiden tot een noemenswaardige toename van de verharde oppervlakte.

Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat de bestrating op een woonperceel in de vorm van opritpaden en tuinpaden in het algemeen afwatert op het omliggende terrein en niet rechtstreeks op een watergang. Hemelwater dat op deze verharding valt, zal dan ook niet rechtstreeks in een watergang afstromen. Dit is gunstig voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit: olieresten die afkomstig zijn van geparkeerde auto's op opritten blijven achter in de bodem en de bodem zorgt ervoor dat het water met enige vertraging in een watergang terechtkomt.

cultuurhistorie en archeologie

De locatie ligt weliswaar in de nabijheid van het cultuurhistorische lint van de Dorpsstraat, maar het maakt geen deel uit van het gebied dat als zodanig is bepaald in de Nota cultuurhistorische regioprofielen van Waterland en de Zaanstreek (vastgesteld door het college van de provincie Noord-Holland voor de periode 2004-2007). Het vervangen van de bestaande bedrijfsgebouwen door woningen zal het beeld van het cultuurhistorische lint niet ernstig verstoren.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) is het projectgebied aangemerkt als een gebied met een zeer lage trefkans. Omdat de nieuwbouw bestaande bebouwing vervangt, is de kans dat bij de bouwwerkzaamheden archeologisch resten worden gevonden evenwel minder hoog. Bovendien is het oppervlak van de nieuwbouw niet groter dan het oppervlak van de huidige bebouwing. Een archeologisch veldonderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet zinvol geacht voor dit project.

verkeer en parkeren

De inrichting en functie van de omliggende wegen is dusdanig dat een extra ontsluiting van een woonperceel hierop niet zal leiden tot ongewenste verkeerssituaties als verkeersonveiligheid en onbereikbaarheid. Verder geldt dat op het perceel ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

economische haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden.

4.8 DORPSSTRAAT 64 - OOSTKNOLLENDAM

4.8.1 *planbeschrijving*

Op het perceel van Dorpsstraat 64 te Oostknollendam staat een vrijstaande woning. Nu is het initiatief genomen om op de woning te slopen en te vervangen door een nieuwe woning. De situering op het perceel wijkt daarbij iets af van de huidige situering. Bouw- en goothoogte bedragen 4 en 8 meter. De nieuwe bouwmassa en locatie op het perceel zijn passend in het straatbeeld.

4.8.2 *uitvoerbaarheidsaspecten*

beleid

In paragraaf 3.2 is het provinciale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het plan om op de locatie een nieuwe vervangende woning te realiseren sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen de rode contour, is sprake van een inbreidingslocatie en wordt bijgedragen aan de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwopgave.

milieu

milieuzonering

De locatie ligt in een woonomgeving. Een vervangende woning is hierin een passende functie. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die door de realisatie van woningen in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Het plan is van dien aard dat de functie van de locatie niet verandert; het perceel blijft de woon/tuinfunctie houden. Door de Milieudienst Waterland is in februari 2007 een historische onderzoek conform de NVN 5725 uitgevoerd (milieudienst Waterland, verwachte gesteldheid van de bodem, brief d.d. 9 februari 2007). Hierbij zijn het historisch bodembestand (de zogenaamde HBB-lijst) van de provincie Noord-Holland, het hinderwet- en milieuarhief en het bodemarchief en tankenarchief van de milieudienst Waterland zijn geraadpleegd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen gegevens voorhanden zijn over uitgevoerde bodemonderzoeken of het gebruik van brandstoftanks. Eventuele bodemverontreiniging hangt samen met de bewoningsgeschiedenis, de kwaliteit van eventueel gebruikt ophoogmateriaal en de bedrijfsactiviteiten. Er is evenwel geen directe aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de woonfunctie. In de huidige situatie staat op het perceel een woning. De betreffende grond is al lange tijd een woonperceel/tuin. De Woningwet ziet er verder op toe dat bij iedere aanvraag om bouwvergunning voor een bouwwerk direct op of in de bodem, de aanvrager door middel van een onderzoeksrapport inzicht dient te verschaffen in de daadwerkelijke milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bouwlocatie.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

De nieuwe woning ligt op circa 13 meter uit de weg-as van de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is een 30 km weg, voor 30 km wegen geldt de onderzoeksverplichting niet. Hiervoor kan verwezen worden naar recente jurisprudentie van de Raad van State. Die sprak uit dat het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones misschien niet in strijd is met de Wet geluidhinder, maar dat het zich soms niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening (Afdeling bestuursrechtspraak, 3 september 2003, zaaknr. 200203751/1). In de ontwerp-wijzigingswet, zoals die aan de Tweede Kamer is aangeboden, zou de uitzondering van de zoneringsplicht voor deze wegen vervallen. Door een amendement ging dit echter niet door. Hierdoor geldt er nog steeds geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur, evenmin als voor woonerven. Ook het saneringsbeleid is voor deze situaties niet veranderd.

De Dorpsstraat in Oostknollendam is een weg met enkel bestemmingsverkeer voor kleine dorpen als Oostknollendam en Spijkerboor. De verwachting is dan ook dat de verkeersintensiteit op deze weg niet hoog is. Verder is het straatprofiel van de Dorpsstraat in de omgeving van het projectgebied zodanig dat hier niet hard kan worden gereden. Het is aannemelijk dat, met betrekking tot het nieuwbouwplan aan de Dorpsstraat als 30 km weg met een lage verkeersintensiteit, de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning de 50 dB(A) niet zal overschrijden en dat het aspect geluid derhalve geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

lucht

De Milieudienst IJmond heeft in februari 2007 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Hierbij is eveneens gekeken naar de Dorpsstraat 64. Uit het onderzoek (notitie milieudienst IJmond, onderwerp bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck luchtkwaliteitsaspecten, datum 8 februari 2007) blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en dat aspect "luchtkwaliteit" geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

externe veiligheid

Zoals in paragraaf 3.3.5 is geconstateerd, vormt het aspect "externe veiligheid" geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

ecologie

De locatie ligt in de nabijheid van de speciale beschermingszone Wormer- en Jisperveld, maar de locatie maakt geen deel uit van deze SBZ. De locatie vormt geen schakel in de ecologische structuur ter plaatse. De ecologische functie van het perceel is beperkt. De locatie betreft een woon/tuin-perceel. Van vaste verblijfsplaatsen voor beschermde dieren is geen sprake, net zo min als groeiplaatsen van beschermde planten. Dit betekent dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde leefgebieden en soorten als gevolg van de woningbouw op dit perceel. Procedurele consequenties zijn dan ook niet aan de orde.

water

Voor deze ontwikkeling geldt dat bij nieuwbouw wordt aangesloten op het rioleringssysteem dat in de nabijheid van de locatie aanwezig is. De aard van het plan is dusdanig dat de bestaande waterhuishouding niet ernstig wordt verstoord. Het plan betreft de sloop

van een woning om deze te vervangen door een nieuwe. Per saldo zal het verharde oppervlakte niet toenemen. In paragraaf 3.4 is reeds aangegeven dat de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben afgesproken dat gezamenlijk wordt bepaald waar eventuele verharding die optreedt in de planperiode wordt gecompenseerd.

Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat de bestrating op een woonperceel in de vorm van opritpaden en tuinpaden in het algemeen afwatert op het omliggende terrein en niet rechtstreeks op een watergang. Hemelwater dat op deze verharding valt, zal dan ook niet rechtstreeks in een watergang afstromen. Dit is gunstig voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit: olieresten die afkomstig zijn van geparkeerde auto's op opritten blijven achter in de bodem en de bodem zorgt ervoor dat het water met enige vertraging in een watergang terechtkomt.

cultuurhistorie en archeologie

De locatie ligt in het cultuurhistorische lint van de Dorpsstraat. Volgens de Nota cultuurhistorische regioprofielen van Waterland en de Zaanstreek (vastgesteld door het college van de provincie Noord-Holland voor de periode 2004-2007) dienen de structuren van de karakteristieke lint- en dijkdorpen met historische bebouwing, met doorzichten naar het open polderlandschap te worden behouden. Door de bouw van een vrijstaande woning in het lint, wordt het beeld van het cultuurhistorische lint evenwel niet ernstig verstoord.

De historische kern van Oostknollendam staat op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) geregistreerd als terrein van hoge archeologische waarde (CMA-code 19D-087; Monumentnummer 14668). De begrenzing van deze historische kern is gebaseerd op de historische kaart uit 1849-1859. Het perceel Dorpsstraat 64 ligt hierin. Daarom is in februari 2007 een archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapport: Archeologisch vooronderzoek vijf plangebieden in Oostknollendam en een plangebied in Jisp; februari 2007). Uit het onderzoek blijkt dat het pand zich op dezelfde plaats bevindt als de bebouwing, die is weergegeven op de kadastrale minuut. Uit het grondplan van het huidige huis enerzijds en van de bebouwing op de kadastrale minuut anderzijds valt af te leiden dat het om verschillende panden moet gaan. Tot op welke diepte de fundering van het huidige pand reikt is niet bekend. De aanwezigheid van resten van oudere bebouwing onder het huidige pand is dan ook niet uitgesloten. In het rapport zijn aanbevelingen opgenomen. Voor het perceel geldt ter plaatse van de geplande bodemingrepen een lage verwachting voor archeologische waarden. Hier is ter plaatse van de geplande bouwwerkzaamheden geen vervolgonderzoek nodig.

verkeer en parkeren

Het plan is van dien aard dat het niet zal leiden tot ongewenste verkeerssituaties als verkeersonveiligheid en onbereikbaarheid. Verder geldt dat op het perceel ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

economische haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden.

4.9 DORPSSTRAAT 29 - JISP

4.9.1 *planbeschrijving*

Op het perceel van Dorpsstraat 29 te Jisp staat een vrijstaande woning. Nu is het initiatief genomen om op het perceel extra vrijstaande woning te bouwen. Bouw- en goothoogte bedragen 3 en 6 meter. De situering en bouwmassa van dit type woning is passend in het straatbeeld.

4.9.2 *uitvoerbaarheidaspecten*

In paragraaf 3.2 is het provinciale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het plan om op de locatie een woning te realiseren sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen de rode contour, is sprake van een inbreidingslocatie en wordt bijgedragen aan de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwopgave.

Conform het huidige bestemmingsplan Jisp heeft het perceel Dorpsstraat 29 te Jisp de bestemming "Wonen". Volgens de voorschriften van deze bestemming mag een woning worden gebouwd met een goothoogte van 3m en een bouwhoogte van 6m.

Beeldkwaliteitplan

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De bouw van een woning past in dit beeldkwaliteitplan.

milieu

milieuzonering

De locatie ligt in een woonomgeving. Een nieuwe woning is hierin een passende functie. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die door de realisatie van woningen in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Door de bouw van een extra woning verandert de functie van de locatie niet; het perceel blijft de woon/tuinfunctie houden.

Door de Milieudienst Waterland is in februari 2007 een historische onderzoek conform de NVN 5725 uitgevoerd (milieudienst Waterland, verwachte gesteldheid van de bodem, brief d.d. 9 februari 2007). Hierbij zijn het historisch bodembestand (de zogenaamde HBB-lijst) van de provincie Noord-Holland, het hinderwet- en milieuarchief en het bodemarchief en tankenarchief van de milieudienst Waterland zijn geraadpleegd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen gegevens voorhanden zijn over uitgevoerde bodemonderzoeken of het gebruik van brandstoftanks. Eventuele bodemverontreiniging hangt samen met de bewoningsgeschiedenis, de kwaliteit van eventueel gebruikt ophoogmateriaal en de bedrijfsactiviteiten. Er is evenwel geen directe aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de woonfunctie. In de huidige situatie staat op het perceel een woning. De betreffende grond is al lange tijd een woonperceel/tuin. De Woningwet ziet er verder op toe dat bij iedere aanvraag om bouwvergunning voor een bouwwerk direct op of in de bodem, de aanvrager door middel van een onderzoeksrapport inzicht dient te verschaffen in de daadwerkelijke milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bouwlocatie.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In artikel 82 van de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 50 dB(A) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

De nieuwe woning ligt op circa 20 meter uit de weg-as van de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is een 30 km weg, voor 30 km wegen geldt de onderzoeksverplichting niet. Hiervoor kan verwezen worden naar recente jurisprudentie van de Raad van State. Die sprak uit dat het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones misschien niet in strijd is met de Wet geluidhinder, maar dat het zich soms niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening (Afdeling bestuursrechtspraak, 3 september 2003, zaaknr. 200203751/1). In de ontwerp-wijzigingswet, zoals die aan de Tweede Kamer is aangeboden, zou de uitzondering van de zoneringsplicht voor deze wegen vervallen. Door een amendement ging dit echter niet door. Hierdoor geldt er nog steeds geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur, evenmin als voor woonerven. Ook het saneringsbeleid is voor deze situaties niet veranderd.

Het straatprofiel van de Dorpsstraat in de omgeving van het projectgebied is zodanig dat hier niet hard kan worden gereden. Het is aannemelijk dat, met betrekking tot het nieuwbouwplan aan de Dorpsstraat als 30 km weg, de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning de 50 dB(A) niet zal overschrijden en dat het aspect geluid derhalve geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

lucht

De Milieudienst IJmond heeft in februari 2007 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Hierbij is eveneens gekeken naar de Dorpsstraat 29 in Jisp. Uit het onderzoek (notitie milieudienst IJmond, onderwerp bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck luchtkwaliteitsaspecten, datum 8 februari 2007) blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en dat aspect "luchtkwaliteit" geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

externe veiligheid

Zoals in paragraaf 3.3.5 is geconstateerd, vormt het aspect "externe veiligheid" geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

ecologie

De locatie ligt in de nabijheid van de speciale beschermingszone Wormer- en Jisperveld, maar de locatie maakt geen deel uit van deze SBZ. De locatie vormt geen schakel in de ecologische structuur ter plaatse. De ecologische functie van het perceel is beperkt. De locatie betreft een woon/tuin-perceel. Van vaste verblijfsplaatsen voor beschermde dieren is geen sprake, net zo min als groeiplaatsen van beschermde planten. Dit betekent dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde leefgebieden en soorten als gevolg van de woningbouw op dit perceel. Procedurele consequenties zijn dan ook niet aan de orde.

water

Voor deze ontwikkeling geldt dat bij nieuwbouw wordt aangesloten op het rioleringssysteem dat in de nabijheid van de locatie aanwezig is. De aard van het plan is dusdanig dat de bestaande waterhuishouding niet ernstig wordt verstoord. Er wordt een extra woning gebouwd op een locatie waar nu ook al een vrijstaande woning staat. Per saldo zal het verharde oppervlakte door de bouw van de extra woning toenemen met circa 90 m² bebouwing (oppervlakte bouwvlak). In paragraaf 3.4 is reeds aangegeven dat de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben afgesproken dat gezamenlijk wordt bepaald waar eventuele verharding die optreedt in de planperiode wordt gecompenseerd.

Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat de bestrating op een woonperceel in de vorm van opritpaden en tuinpaden in het algemeen afwatert op het omliggende terrein en niet rechtstreeks op een watergang. Hemelwater dat op deze verharding valt, zal dan ook niet rechtstreeks in een watergang afstromen. Dit is gunstig voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit: olieresten die afkomstig zijn van geparkeerde auto's op opritten blijven achter in de bodem en de bodem zorgt ervoor dat het water met enige vertraging in een watergang terechtkomt.

cultuurhistorie en archeologie

De locatie ligt in het cultuurhistorische lint van de Dorpsstraat van Jisp. Volgens de Nota cultuurhistorische regioprofielen van Waterland en de Zaanstreek (vastgesteld door het college van de provincie Noord-Holland voor de periode 2004-2007) dienen de structuren van de karakteristieke lint- en dijkdorpen met historische bebouwing, met doorzichten naar het open polderlandschap te worden behouden. Door de bouw van een vrijstaande woning in het lint, wordt het beeld van het cultuurhistorische lint evenwel niet ernstig verstoord.

Het plangebied Dorpsstraat 29 te Jisp bevindt zich binnen de historische kern van Jisp. Deze kern staat op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) geregistreerd als terrein van hoge archeologische waarde (CMA-code 19D-081; Monumentnummer 14662). De begrenzing van deze historische kern is gebaseerd op de historische kaart uit 1849-1859. Het perceel Dorpsstraat 29 te Jisp ligt hierin. Daarom is in februari 2007 een archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapport: Archeologisch vooronderzoek vijf plangebieden in Oostknollendam en een plangebied in Jisp; februari 2007). Uit het onderzoek blijkt dat volgens de kadastrale minuut uit 1817 dat in het begin van de 19e eeuw geen bebouwing aanwezig was in het plangebied. Dit sluit de aanwezigheid van bebouwingsresten uit oudere perioden echter niet uit. Eventueel aanwezige archeologische resten van bebouwing worden direct aan de weg verwacht. De bodemingrepen zijn achter de huidige bebouwing, die aan de weg ligt, gepland. Hier worden geen archeologische resten verwacht. In het rapport zijn aanbevelingen opgenomen. Voor het perceel geldt ter plaatse van de geplande bodemingrepen een lage verwachting voor archeologische waarden. Hier is ter plaatse van de geplande bouwwerkzaamheden geen vervolgonderzoek nodig.

verkeer en parkeren

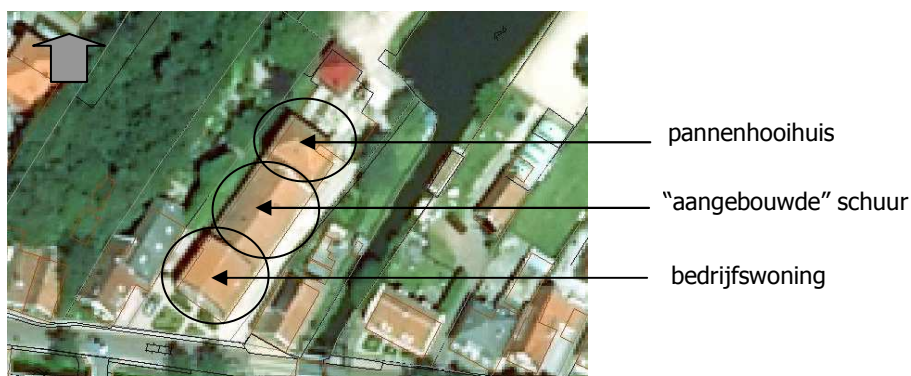
De inrichting en functie van de omliggende wegen is dusdanig dat een extra ontsluiting van een woonperceel hierop niet zal leiden tot ongewenste verkeerssituaties als verkeersonveiligheid en onbereikbaarheid. Verder geldt dat op het perceel ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

economische haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden.

4.10 DORPSSTRAAT 53 – JISP (WIJZIGINGSBEVOEGDHEID)**4.10.1 *planbeschrijving***

Op het perceel Dorpsstraat 53 is een bedrijf (loonwerkerbedrijf met agrarische nevenactiviteiten) gevestigd. De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning aan de straatzijde, met daarachter respectievelijk, een aangebouwd lager schuurdeel, een aangebouwd pannenhooihuis en daarachter weer enkele lagere schuurdelen. Verder bevindt zich op het achterterf nog een vrijstaande schuur.



Huidige situatie Dorpsstraat 53 te Jisp

Het plan bestaat om de bedrijvigheid te beëindigen en de bestaande schuren op het achterterf te slopen. Het betreft de schuren achter het pannenhuis. Ter vervanging van de bedrijvigheid bestaat het plan uit het herbestemmen van de bedrijfswoning tot burgerwoning en het realiseren van een extra woning. Deze extra woning kan gerealiseerd worden in het pannenhuis. Het pannenhuis op het perceel van Dorpsstraat 53 te Jisp is een karakteristiek pannenhooihuis. Het pannenhooihuis voldoet aan de typering van Noord-Hollandse hooihuizen. Karakteristiek voor de hooihuizen zijn het dichtzetten van de wanden met hout, de dakhelling, het grondvlak en de donkere kleurstelling. De hooihuizen zijn veelal achter op het erf gesitueerd vanwege hun vroegere functie als bijgebouw. Dit is ook het geval bij de pannenhooihuis op het perceel Dorpsstraat 53 te Jisp. Om het behoud van de karakteristieke pannenhooiberg te waarborgen, is besloten om het bewonen van de pannenhooiberg, na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, mogelijk te maken.

4.10.2 *uitvoerbaarheidsaspecten*

In paragraaf 3.2 is het provinciale en gemeentelijke beleid in hoofdlijnen weergegeven. Het plan om op de locatie een woning te realiseren sluit hierop aan. Zo ligt de locatie binnen de rode contour, is er sprake van een inbreidingslocatie en wordt er bijgedragen aan de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwopgave.

Conform het huidige bestemmingsplan Jisp heeft het perceel Dorpsstraat 53 te Jisp de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde" met een bouwgrens. Volgens de voorschriften van deze bestemming is één bedrijfswoning toegestaan en mag na vrijstelling een tweede bedrijfswoning worden gebouwd indien de noodzakelijk is aangetoond. De wijzigingsbevoegdheid in het voorliggend plan ziet toe op het herbestemmen van de agrarische bedrijfswoning tot burgerwoningen en het realiseren van een extra burgerwoning in de vorm van het bestaande pannenhuis.

milieu

milieuzonering

De locatie ligt in een woonomgeving. Een nieuwe woning is hierin een passende functie. Aan de overzijde is een aannemersbedrijf gesitueerd. Het aannemersbedrijf valt onder de van toepassing zijnde AMvB, waarbij de naastgelegen woning op het adres Dorpsstraat 40 de bepalende woning is. De te herbestemmen bedrijfswoning Dorpsstraat 53 en de nieuwe woning in het pannenhuis zijn op een grotere afstand gelegen dan het perceel van de woning Dorpsstraat 40. Hierdoor zijn er geen bedrijven in de omgeving van het wijzigingsgebied die door de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid in hun bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. De wijzigingsbevoegdheid ziet toe op functieverandering van de locatie. Om te bepalen waar bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid rekening moet worden gehouden is door Kwinfra Milieu B.V. in januari 2007 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek conform de NVN 5740 uitgevoerd (rapport verkennend en aanvullend bodemonderzoek Dorpsstraat 53 te Jisp; Kwinfra Milieu bv; projectnr 06104; d.d. 31-01-2007). Het onderzoek is beoordeeld door de milieudienst (milieudienst Waterland, milieuhygiënische bodemkwaliteit Dorpsstraat 53 te Jisp, brief d.d. 26 april 2007). Uit de beoordeling van de milieudienst blijkt dat:

- nabij de werkplaats in de zandige puinhoudende bodem licht tot sterk verhoogde gehalten minerale olie zijn aangetroffen;
- in de bovengrond van het erfterrein zijn licht verhoogde gehalten met zware metalen, PAK, EOX en minerale olie aangetroffen en licht tot sterk verhoogde gehalten met lood;
- in de bovengrond van het achterliggende weiland zijn licht verhoogde gehalten koper, kwik, zink, PAK, EOX aangetroffen en is een matig verhoogd gehalte lood aangetroffen;
- zintuigelijk asbestverdacht materiaal is aangetroffen op het maaiveld van het erf en niet in de bodem;
- in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat op de locatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig met minerale olie en lood (meer dan 25 m³). Het bodemonderzoek toont eveneens aan dat de gehele locatie matig tot sterk verhoogd is met lood. Uit onderzoeken in de omgeving blijkt dat licht verhoogde gehalten vaker voorkomen, waarmee de verhoging deels is te verklaren. Er zijn milieuhygiënische beperkingen voor het gebruik, waardoor bodemsanering noodzakelijk is. Het gebruik als moestuin en/of kinderspeelplaats wordt bijvoorbeeld afgeraden. Tevens dienen asbestverdachte materialen te worden verwijderd.

Voor dit bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat bij het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid in de functie wonen, bodemsanering noodzakelijk is. Vanwege het feit dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, zal voorafgaand aan een sanering, bij de provincie Noord-Holland een beschikking moeten worden aangevraagd. Dit is in de wijzigingsregels opgenomen in de voorschriften.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wgh is opgenomen dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting.

De nieuwe woning in het pannenhuis ligt op circa 35 meter uit de weg-as van de Dorpsstraat, de huidige bedrijfswoning ligt op circa 7 meter uit de weg-as. De Dorpsstraat is een 30 km weg, voor 30 km wegen geldt de onderzoeksverplichting niet. Hiervoor kan verwezen worden naar recente jurisprudentie van de Raad van State. Die sprak uit dat het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones misschien niet in strijd is met de Wet geluidhinder, maar dat het zich soms niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening (Afdeling bestuursrechtspraak, 3 september 2003, zaaknr. 200203751/1). In de ontwerp-wijzigingswet, zoals die aan de Tweede Kamer is aangeboden, zou de uitzondering van de zoneringsplicht voor deze wegen vervallen. Door een amendement ging dit echter niet door. Hierdoor geldt er nog steeds geen zoneringsplicht voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur, evenmin als voor woonerven. Ook het saneringsbeleid is voor deze situaties niet veranderd. Het straatprofiel van de Dorpsstraat in de omgeving van het projectgebied is zodanig dat hier niet hard kan worden gereden. Het is aannemelijk dat, met betrekking tot een woonfunctie in de voormalige bedrijfswoning en in ter plaatse van het pannenhuis aan de Dorpsstraat als 30 km weg, de geluidbelasting de 48 dB niet zal overschrijden en dat het aspect geluid derhalve geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

lucht

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is op 20 juni 2005 van kracht geworden. Het Besluit luchtkwaliteit bepaalt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd moet worden. In het Besluit zijn grenswaarden opgenomen van fijn stof en overige stoffen waaraan voldaan moet worden als de ruimtelijke ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Voor de locatie aan de Dorpsstraat 53 te Jisp heeft de Milieudienst Waterland een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek (advies luchtkwaliteit bestemmingsplan Jisp te Wormerland; Milieudienst Waterland; d.d. 27 augustus 2007) blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 en dat aspect "luchtkwaliteit" geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

externe veiligheid

Zoals in paragraaf 3.3.5 is geconstateerd, vormt het aspect “externe veiligheid” geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.

ecologie

De locatie ligt in de nabijheid van de speciale beschermingszone Wormer- en Jisperveld, maar de locatie maakt geen deel uit van deze SBZ. De locatie vormt het geen schakel in de ecologische structuur ter plaatse. Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. In de wijzigingsregels is opgenomen dat bij uitvoering van de bevoegdheid moet zijn aangetoond dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet.

water

Voor de functieverandering van bedrijfswoning in burgerwoning geldt dat een dergelijke functiewijziging geen invloed heeft op de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Voor de woning in en ter plaatse van het pannenhuis geldt dat bij de realisatie van een woning wordt aangesloten op het rioleringssysteem dat in de nabijheid van de locatie aanwezig is. De aard van het plan is dusdanig dat de bestaande waterhuishouding niet ernstig wordt verstoord. Er wordt een extra woning gebouwd op een locatie waar in de huidige situatie al (bedrijfs)bebouwing staat. Compensatie is derhalve niet noodzakelijk. Bovendien zal door de sloop van de naastgelegen schuur het verharde oppervlakte op deze locatie afnemen.

Met het oog op de waterkwaliteit geldt dat de bestrating op een woonperceel in de vorm van opritpaden en tuinpaden in het algemeen afwatert op het omliggende terrein en niet rechtstreeks op een watergang. Hemelwater dat op deze verharding valt, zal dan ook niet rechtstreeks in een watergang afstromen. Dit is gunstig voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit: olieresten die afkomstig zijn van geparkeerde auto's op opritten blijven achter in de bodem en de bodem zorgt ervoor dat het water met enige vertraging in een watergang terechtkomt.

cultuurhistorie en archeologie

De locatie ligt in het cultuurhistorische lint van de Dorpsstraat van Jisp. Volgens de Nota cultuurhistorische regioprofielen van Waterland en de Zaanstreek (vastgesteld door het college van de provincie Noord-Holland voor de periode 2004-2007) dienen de structuren van de karakteristieke lint- en dijkdorpen met historische bebouwing, met doorzichten naar het open polderlandschap te worden behouden.

Het plangebied Dorpsstraat 53 te Jisp bevindt zich binnen de historische kern van Jisp. Deze kern staat op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) geregistreerd als terrein van hoge archeologische waarde (CMA-code 19D-081; Monumentnummer 14662, figuur 2). De begrenzing van deze historische kern is gebaseerd op de historische kaart uit 1849-1859. Om te kunnen bepalen waar bij de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid rekening mee moet worden gehouden voor wat betreft archeologische waarden, is in oktober 2007 een archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapport: Plangebied Dorpsstraat 53 te Jisp, gemeente Wormerland, Archeologisch vooronderzoek; RAAP-notitie 2442; oktober 2007). Uit het onderzoek blijkt dat volgens de kadastrale minuut uit 1817 dat in het begin van de 19e eeuw bebouwing aanwezig was in het plangebied aan de voorzijde van het perceel. Eventueel aanwezige archeologische resten van bebouwing worden aan de zuidzijde van het plangebied verwacht, grofweg tussen de weg en de

achtergevel van de bestaande woning. De resten worden dicht onder het maaiveld verwacht, maar kunnen ook tot grotere diepten reiken. In het rapport zijn aanbevelingen opgenomen. De aanbevelingen gelden voor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid:

- Voor het perceel wordt bij bodemingrepen aan de zuidzijde van het perceel een inventariserend onderzoek in de vorm van het graven van proefsleuven aanbevolen. Indien de huidige (woon-)bebouwing in tact blijft, maar er wel bodemingrepen plaatsvinden onder de woning dan zal niet kunnen worden volstaan met het graven van proefsleuven.
- Bij deze bodemingrepen wordt archeologische begeleiding aanbevolen.
- Zowel het proefsleuvenonderzoek als de archeologische begeleiding dient plaats te vinden conform de KNA versie 3.1. op basis van een programma van eisen. Dit programma van eisen dient te zijn opgesteld door een senior archeoloog.
- Tevens wordt door RAAP geadviseerd om bij ingrepen aan de huidige bedrijfswoning, aangebouwde lagere schuur en het pannenhuis rekening te houden met de cultuurhistorische waarde van het object.
- Voor bodemingrepen in het overige gedeelte van het perceel is het doen van inventariserend onderzoek niet noodzakelijk.

verkeer en parkeren

De inrichting en functie van de omliggende wegen zal door de functiewijziging van bedrijfswoning in burgerwoning en door de bouw van 1 extra woning niet veranderen. Het plan zal niet leiden tot ongewenste verkeerssituaties als verkeersonveiligheid en onbereikbaarheid. Verder geldt dat op het perceel ruimte is om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

economische haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten komen voor rekening van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 ALGEMEEN

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

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

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. De voorschriften zijn gerelateerd aan de plankaart, zodat kaart en voorschriften in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

5.2 METHODIEK

plankaart

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

voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke voorschriften en van de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 19) bevat de bestemmingsbepalingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk voorschriften die specifiek voor die bestemming gelden.
- De artikelen 20 tot en met 23 bevat bepalingen in verband met een dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang, in dit geval de bescherming van archeologische waarden, waterkeringen, een zone voor het behoud van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden en een zone voor de bescherming en instandhouding van een hoogspanningsverbinding.

- Hoofdstuk 3 bevat de overige bepalingen. Het betreft hier algemene vrijstellings- en wijzigingsbepalingen, de gebruiksbepaling, bepaling over bestaande maatvoeringen, de anti-dubbeltelbepaling en een bepaling over de relatie van het bestemmingsplan tot de bouwverordening.
- Hoofdstuk 4 bevat de slotbepalingen. De slotbepalingen betreffen de algemene bepalingen van het plan, waaronder, onder meer, het overgangsrecht en een strafbepaling.

voorschriften in verband met de bestemmingen

De bestemmingsvoorschriften kennen alle een zelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving,
- lid 2 bouwvoorschriften,
- lid 3 vrijstelling (*indien aanwezig*),
- lid 4 vrijstellingsprocedure (*in verband met lid 3*),
- lid 5 aanlegvergunning (*indien aanwezig*),
- lid 6 wijziging (*indien aanwezig*),
- lid 7 wijzigingsprocedure (*in verband met lid 6*).

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

inleidende en overige bepalingen

De inleidende (hoofdstuk 1) en overige bepalingen (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

5.3 BESTEMMINGEN

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "agrarisch bedrijf", "autoboxen", "bedrijf", "detailhandel", "dienstverlening", "groen", "horeca", "maatschappelijke voorziening", "nutsvoorzieningen", "sport", "tuin", "verkeer", "verkeer en verblijf", "water", "weide", "wonen", "woonboten", "leiding - hoogspanningsverbinding", "zone archeologie", "zone ecologisch groen" en "zone waterkering".

bestemming "wonen"

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

- vrijstaande woningen, op de plankaart aangeduid met een "V",
- dubbele woningen, op de plankaart aangeduid met een "D",
- rijenwoningen, op de plankaart aangeduid met een "R",
- gestapelde woningen, op de plankaart aangeduid met een "G",
- dubbele of vrijstaande woningen, op de plankaart aangeduid met "D/V".

Op de plankaart heeft niet elke woning afzonderlijk een eigen bestemmingsvlakje gekregen, noch is voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen. Het

aantal toegestane woningen is beperkt tot het bestaande aantal. Daarmee is nieuwbouw van extra woningen niet mogelijk.

Binnen de bouwvoorschriften wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Van al deze bouwwerken is in artikel 1 een omschrijving opgenomen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. Alleen voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte en, eventueel, dakhellingen op de plankaart aangeduid. Voor het overige is het uitgeschreven in de voorschriften. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

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

Voor de dorpskern Jisp geldt dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het vergroten van bouwvlakken zodat bij vervangende nieuwbouw van een vrijstaande woning ter plaatse een "Stolp boerderij" of "Zaans huis" kan worden gerealiseerd.

Om het behoud van Stolpboerderijen te stimuleren heeft het college de mogelijkheid vrijstelling te verlenen met als doel bewoning van de Stolp met twee huishoudens mogelijk te maken.

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

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

Aan al deze bevoegdheden zijn voorwaarden gesteld.

bestemming "tuin"

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

bestemming weide

Voormalige agrarische weidegronden zijn bestemd als "weide". Bebouwing is op deze gronden niet toegestaan, tenzij anderszins aangegeven in de voorschriften of op de plankaart.

bestemming "bedrijf"

Bestaande bedrijven zijn bestemd tot "bedrijf", waarbij zij specifiek naar hun aard bestemd zijn door middel van de navolgende categorieën:

- een aannemers- /bouwbedrijf, op de plankaart aangeduid met "an",
- een borenverhuurbedrijf met onderschikte reparatie aan boten, op de plankaart aangeduid met "bv",
- een garagebedrijf, op de plankaart aangeduid met "ga",
- een loonwerkerbedrijf met agrarische nevenactiviteiten, op de plankaart aangeduid met "lb",
- een scheepswerf, op de plankaart aangeduid met "sw",
- een vleesverwerkingsbedrijf, op de plankaart aangeduid met "vv".

Dienstwoningen zijn alleen toegestaan voor zover op de plankaart op de betreffende gronden een aanduiding opgenomen is. Deze wijze van regelen van dienstwoningen is overigens in alle niet-woonbestemmingen in dit bestemmingsplan hetzelfde. Het betreft hier in beginsel alleen *bestaande* dienstwoningen.

Binnen de bouwvoorschriften zijn normen gesteld voor de bedrijfsgebouwen en de dienstwoningen, voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de dienstwoning en, ten slotte, voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor al deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten et cetera. De opzet van deze regeling keert terug in vrijwel alle niet-woonbestemmingen binnen dit plan.

In de bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om een ander bedrijf toe te laten dan op grond van de betreffende aanduiding op de plankaart mogelijk is. Aan deze bevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. In verband hiermee is achter de voorschriften een zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Het te vestigen bedrijf dient qua bedrijfstype voor te komen op deze lijst (categorieën 1 of 2), of, indien dat niet het geval is, wat betreft aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk te kunnen worden gesteld met een bedrijf genoemd in die categorieën. Tevens mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

Aanvullend bevat deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid om een zwaardere vorm van bedrijvigheid toe te laten, i.c. maximaal categorie 3a van de Staat van bedrijfsactiviteiten (of daarmee vergelijkbaar wat betreft aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt). Ook hier gelden weer enkele aanvullende voorwaarden. In verband met de wijzigingsbevoegdheid is ook een procedurebepaling opgenomen.

bestemmingen "detailhandel", "dienstverlening", "horeca" en "maatschappelijke voorziening"

De in het plangebied aanwezige winkels, horecavestigingen, maatschappelijke functies, kantoren en dienstverlenende bedrijven, zijn als zodanig bestemd. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van "detailhandel", "horeca", "dienstverlening" en "maatschap-

pelijke voorzieningen" om duidelijkheid te geven over hetgeen precies is toegestaan in die functies.

Voor wat betreft "horeca" bevat dit plan een nadere categorisering die samenhangt met verschillende vormen van horeca die kunnen worden onderscheiden. Dit plan kent zware en lichte horeca en een middenvorm reguliere horeca (zie voor een omschrijving van deze begrippen artikel 1). Door middel hiervan wordt enerzijds flexibiliteit bewerkstelligd (uitwisselbaarheid van horecavormen met een min of meer gelijke ruimtelijke uitstraling) en anderszijds ongewenste ontwikkelingen voorkomen (lichte horeca kan niet uitgroeien tot zware horeca).

De opzet van de bouwvoorschriften is vrijwel identiek aan die van de bestemming "bedrijf" (zie hiervoor).

bestemming "sport"

De sportterreinen en –voorzieningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. In de bouwvoorschriften is, in afwijking van de algemene regeling op dit punt, bepaald, dat gebouwen in de op de plankaart aangegeven bouwvlakken dienen te worden gebouwd, maar dat gebouwen ten behoeve van opslag, stalling en onderhoud, alsmede tribunes ook *buiten* deze vlakken zijn toegestaan tot een bepaalde maximumoppervlakte.

bestemming "autoboxen"

Voor de autoboxen binnen het plangebied is deze bestemming opgenomen. Binnen het bestemmingsvlak mogen gebouwen worden opgericht ten behoeve van de stalling van auto's en/of andere goederen.

bestemmingen "groen", "water", "verkeer", "verkeer en verblijf" en "nutsvoorziening"

Structureel groen (plantsoenen, groensingels, onverharde/verharde speelterreinen, etc.) heeft de bestemming "groen" gekregen. Kleine(re) stukjes groen en wegbermen zijn in de regel in de verkeersbestemmingen opgenomen. Hierdoor is een zekere flexibiliteit in de inrichting van de openbare ruimte gewaarborgd.

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot "water".

De wegen en straten e.d. en daarmee samenhangende infrastructuur met een functie die hoofdzakelijk is gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer zijn bestemd tot "verkeer". Wegen en straten met deze functie, als ook een verblijfsfunctie zijn bestemd tot "verkeer en verblijf". Binnen deze bestemming zijn ook verharde en onverharde speel-terreinen mogelijk.

Alle grotere openbare nutsvoorzieningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd.

5.3.1 zonebestemmingen

Het plan bevat vier zone bestemmingen. Deze bestemmingen dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische waarden, waterkeringen, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden (zone ecologisch groen) en een zone voor de bescherming en instandhouding van een hoogspanningsverbinding. Zonebestemming vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

6 DE PROCEDURE

6.1 INSPRAAK

Ingevolge de inspraakprocedure, ex artikel 6 WRO jo artikel 2 van de inspraakverordening, zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun mening inzake het onderhavige bestemmingsplan kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daartoe vanaf gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende bovenvermelde termijn zijn diverse inspraakreacties ontvangen. In de tabel in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. De inspraakreacties gaven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Ook zijn er ambthalf wijzigingen doorgevoerd. In de tabel in de bijlage is aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

6.2 OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 10 Bro voorgelegd aan de wettelijk aangewezen overleginstanties. In de tabel in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. De overlegreacties gaven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

6.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 3 mei 2007 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de ter inzage legging zijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn diverse zienswijzen ontvangen die aanleiding vormden om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. In de tabel in de bijlage van deze toelichting zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Ook zijn er ambthalf wijzigingen doorgevoerd. In de tabel in de bijlage is aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.