

Waterrijk fase 3A

Uitwerkingsplan

gemeente	Edam-Volendam
projectnummer	2019227
status	vastgesteld
datum	30 juni 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Ruimtelijke opzet.....	6
2.3	Invulling plangebied	6
2.4	Beeldkwaliteit	7
3	Beleid	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	9
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	10
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland	11
3.4.2	Omgevingsbeleidsplan 2016 – 2020	11
3.5	Conclusie beleidskader	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Water.....	13
4.3	Natuur	13
4.4	Archeologie	15
4.5	Bodemkwaliteit	15
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.7	Verkeer en parkeren	16
4.8	Geluid	17
4.9	Luchtkwaliteit.....	18
4.10	Externe veiligheid.....	18
4.11	Duurzaamheid	18
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	19
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	20
5	Juridische planbeschrijving	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Planopzet en systematiek	21
5.3	Verbeelding	21
5.4	Planregels	21
5.5	Handhaafbaarheid	23
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	24

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1	Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	25
7.2	Beroep.....	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten zuidwesten van Oosthuizen ligt het gebied Waterrijk. Binnen dit gebied vindt woningbouw plaats en is in de afgelopen jaren aan de zuidzijde van de Seevancksweg een Multifunctionele Accommodatie (MFA) en een woon- en dagbestedingslocatie gerealiseerd. De voormalige gemeente Zeevang heeft het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009' vastgesteld en de uitgangspunten voor de beoogde ontwikkelingen aangegeven. In de jaren daarna zijn voor de verschillende deelgebieden uitwerkingsplannen vastgesteld om de ruimtelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken.

Binnen het geldende bestemmingsplan Waterrijk 2009 kunnen maximaal 200 woningen worden gerealiseerd. Fase 1 van de woningbouw is reeds volledig gerealiseerd en fase 2 deels. De resterende woningen in fase 2 zullen op korte termijn worden gebouwd. Het volgende deelplan van de woningbouw is aan de zuidzijde van de Seevancksweg gelegen. Hier zijn maximaal 58 woningen voorzien. Met het onderhavige uitwerkingsplan wordt woningbouw in dit deelgebied planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Oosthuizen. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrenst door de Seevancksweg. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan het perceel van woon- en dagbestedingslocatie De Arendshoeve. Aan de zuidoostzijde is de waterloop de Wijzend aanwezig en aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan agrarisch weidegebied.



Afbeelding 1.1: Ligging van plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009', (gewijzigd) vastgesteld op 16 februari 2010. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Woongebied – Uit te werken 2'. Binnen de uit te werken bestemmingen 'Woongebied – Uit te werken 1' en 'Woongebied – Uit te werken 2' zijn in totaal 200 woningen toegestaan. Als algemene regels voor uitwerking is verder aangegeven dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, met betrekking tot geluid moet worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder en de uitwerking passend moet zijn binnen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan. Verder zijn bouwregels en specifieke gebruiksregels opgenomen waar met het uitwerkingsplan aan moet worden voldaan.



Afbeelding 1.2: Bestemmingsplan Waterrijk 2009 (plangebied rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied en de toekomstige inrichting gegeven. In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het relevante beleidskader. Hoofdstuk 4 behandelt de milieuaspecten en de daaraan verbonden onderzoeken. Een toelichting op de juridische aspecten van dit uitwerkingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5, waarna in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid aan de orde komt. De procedure wordt behandeld in hoofdstuk 7

2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

Ten zuiden van de kern Oosthuizen wordt de nieuwbouwwijk Waterrijk gerealiseerd. Eén van de doelstellingen in het plan is dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied behouden blijft. Dit uitwerkingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 58 woningen binnen Waterrijk fase 3A.

2.2 Ruimtelijke opzet

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Waterrijk is gebaseerd op de landschappelijke karakteristieken van het veenpolderlandschap van Oosthuizen. De typerende zonering met een historische lintbebouwing, een gebied tussen het lint, de Watering en het achterland zijn leidend geweest. De vergezichten, de kavelrichtingen en de huidige waterstructuur hebben het ontwerp verder bepaald. De hoofdwatergangen blijven gehandhaafd en worden waar nodig verbreed. Het zicht op de kerk en de zichten vanuit Waterrijk naar het open landschap bepalen de grenzen van de bebouwing.

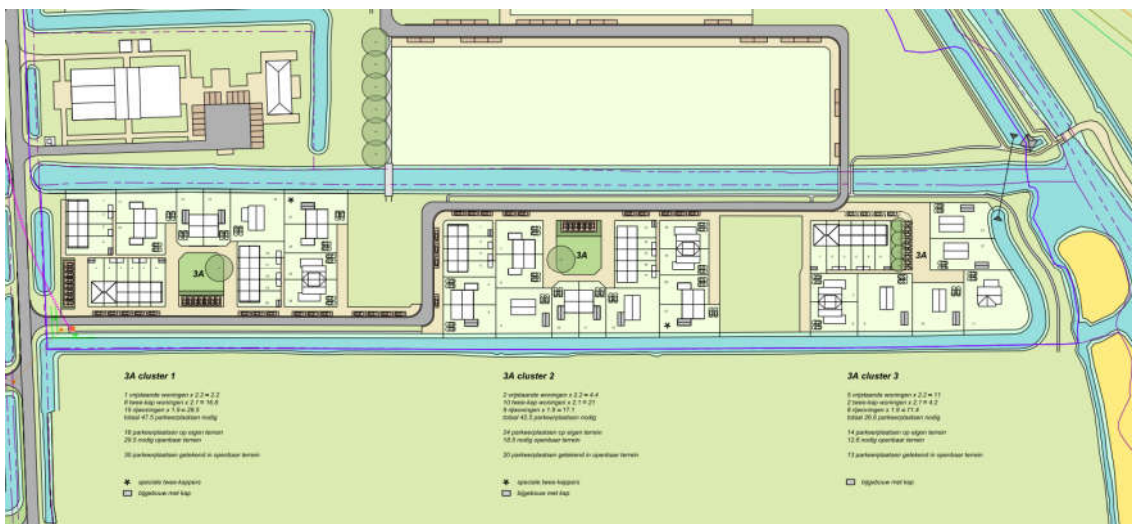
Een ander uitgangspunt voor de ontwikkeling van Waterrijk is het “Waterlands wonen”. Dit betekent in eerste instantie bouwen in lage dichtheden, maar ook streekeigen bouwen. De typische bebouwing van een boerenerf en een Noord-Hollandse lintbebouwing zijn daarom de referenties. Deze compacte bebouwingsvormen in combinatie met een groen achterland en talrijke vergezichten zijn terug te vinden in de opzet van het stedenbouwkundig ontwerp binnen dit deelplan. Overige kenmerken zijn onder andere variatie in bebouwingsvormen en wisselende kaprichingen, speelse dorpsstraten met voortuinen, bouwen in combinatie van steen en hout, losse en mooie bijgebouwen en smalle wegen en passeerstroken.

Waterrijk bestaat uit een reeks van nieuwe woonclusters die min of meer vrij in het landschap liggen. Om het dorps karakter te behouden staan de verschillende woningtypen door elkaar heen. Het informele karakter wordt benadrukt door het wisselen van de kaprichingen, verspringende rooilijnen en het bouwen met korte strookjes rijwoningen. De woningen worden ontsloten via een smalle ontsluitingsweg die de sfeer uitstraalt van een landweg. De nieuwe buurtwegen sluiten aan op de Seevancksweg. Om binding van de nieuwe bewoners met hun woonomgeving te vergroten liggen in de woonclusters kleine pleintjes.

Waar de oevers toegankelijk zijn hebben deze een natuurlijke, kindvriendelijke inrichting. Langs het water liggen smalle wandelpaden die het nieuwe gebied een hoge recreatieve kwaliteit bieden. Het openbaar groen tussen de woonclusters wordt op een natuurlijk wijze ingericht zodat wordt aangesloten bij het karakter van het landelijk gebied.

2.3 Invulling plangebied

De voorgenomen invulling van het plangebied fase 3A bestaat uit 58 woningen in drie clusters. In alle clusters is een variatie van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen voorzien. Het plangebied wordt ontsloten op de Seevancksweg. De waterloop aan de noordzijde, die de grens vormt met het perceel van De Arendshoeve, zal worden verbreed. In het gebied komen twee grote openbare groenvoorzieningen. Ook binnen de woonclusters zijn groenvoorzieningen voorzien. Parkeren vindt deels op eigen erf plaats en deels in parkeerclusters.



Afbeelding 2.1: Indicatieve verkaveling

2.4 Beeldkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan Waterrijk 2009 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Net als bij het stedenbouwkundig ontwerp is ook voor de beeldkwaliteit het thema “Waterlands wonen”. Dit houdt in dat de welbekende Noord-Hollandse bouwstijl de referentie is voor de nieuwe woningen. De architecten geven voor wat betreft de architectuur een eigen invulling aan dit uitgangspunt, echter zij moeten dit ook afstemmen. De keuze van de materialen en de kleuren wordt gezamenlijk gekozen. Waterrijk krijgt op deze manier een duidelijke eigen identiteit met uiteenlopende vormen van architectuur. Voor een goed functionerende leefomgeving is het nodig een duurzame inrichting van de openbare ruimte te ontwerpen en straatgericht te wonen. De overgang van de woning naar de straat en het gebruik van de ruimte voor het huis zijn hierbij doorslaggevend.

Landelijk bouwen

Onderdeel van de opgave is het landelijk bouwen. Bij deze opgave is voor landelijk bouwen de boerderij met het erf en de lintbebouwing als referentie gekozen. De boerderij wordt getypeerd als een ensemble van gebouwen die dicht bij elkaar staan in een wijde omgeving. Het lint is een lineaire compacte bouwvorm die ook vrij ligt in het open landschap. Bij beide typen is het meest in het oogspringende kenmerk; de compacte bouwvorm in een groene omgeving met veel zicht op het open land. Op basis van deze landelijke typologieën is gekozen voor een landelijk wooncluster. Het landelijke wooncluster heeft de schaal en de maat van een stukje traditionele verkaveling. De woonclusters liggen los van elkaar en zijn omrand met groen.

Landelijk wooncluster/woningbouwprogramma

Om tot een landelijke bouwvorm te komen is het noodzakelijk te werken met een gemengd woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma is een diversiteit aan woningtypen aanwezig. De verschillende woningtypen zijn vervolgens gemengd in het plangebied gesitueerd. De woningtypen staan door elkaar heen. Rijwoningen worden altijd in korte rijtjes geplaatst. De rijen zijn nooit langer dan 6 huizen. Lange aaneengesloten rijen met rijwoningen zijn zeer ongewenst. Het beeld bestaat uit duurdere woningen naast goedkopere huizen en er staan vrijstaande woningen naast korte rijtjes met woningen. Op deze manier kan een gevarieerd beeld worden ontworpen.

De openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van een beeld dat refereert aan het typische Noord-Hollandse landelijk beeld. Om die reden is het gewenst de wegen in het nieuwe woongebied zo smal mogelijk uit te voeren en daarnaast geen verhoogde stoepen aan te leggen. De openbare ruimte waar wordt gewandeld wordt uitgevoerd in gebakken klinkers alsof men zich begeeft in een smalle dorpsstraat. De rijweg wordt gemaakt

met afgestrooid asfalt overeenkomstig de wegen in het buitengebied. De rijweg wordt dermate smal aangelegd dat de automobilist gedwongen wordt langzaam te rijden. Dit is mogelijk doordat in het nieuwe woongebied alleen bestemmingsverkeer komt.

De watergangen worden afgewerkt met natuurlijke oevers. Er komen geen zware beschoeiingen langs het water. In de woonclusters worden bomen gepland. In het groen en eventueel langs het water wordt beplanting gemaakt die past bij het landelijke beeld. Het groen is inheems en heeft een natuurlijk karakter. Sterke parkachtige beelden zijn niet gewenst.

In de woonclusters liggen aan één zijde langs het water wandelpaden. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van weidevogels is het gewenst de verlichting van de erven te minimaliseren. Daarom is het niet gewenst de paden langs het water te verlichten. De sociaal veiligere voetpaden liggen langs de weg.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Het plangebied is in het bestemmingsplan Waterrijk 2009 voorzien van een uit te werken woonbestemming. Het onderhavige uitwerkingsplan maakt, in overeenstemming met de uitwerkingsregels, de bouw mogelijk van maximaal 58 woningen met bijbehorende infra-, groen- en waterstructuur. De beleidsmatige afweging met betrekking tot de voorgenomen functie van het gebied is reeds gemaakt in het kader van het moederplan. In de tussentijd is nieuw beleid geformuleerd of geactualiseerd. In dit hoofdstuk wordt het nieuwe (of geactualiseerde) relevante ruimtelijk beleid kort beschreven.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2016:489) volgt dat een uitwerkingsplan, voor zover dat blijft binnen de uitwerkingsplicht in het moederplan, nooit kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een uitzondering geldt als sprake is van een uitwerkingsplicht met ruime mogelijkheden wat betreft functies (ECLI:NL:RVS:2017:1028). Daar is hier echter geen sprake van. De uit te werken woonbestemming voorziet primair in het toestaan van woningen met een duidelijk kader.

Ondanks dat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is, is evenwel van belang dat met de voorgenomen woningbouw wordt voorzien in een grote kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (zie paragraaf 3.4.1).

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is 3 september 2019 vastgesteld. Momenteel ligt de ontwerp omgevingsverordening ter inzage. Vooralsnog is het plan getoetst aan de thans geldende PRV.

Betekenis voor het project

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 5a van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is met het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is regionaal afgestemd in het kader van het Regionaal Actieprogramma (RAP, zie paragraaf 3.4.1). Waterrijk is in het RAP met 200 woningen als 'hard plan' opgenomen.

Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 15 PRV moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is de landschappelijke en cultuurhistorische waarde in het gebied een belangrijk vetrekpunt voor de invulling van Waterrijk. In het beeldkwaliteitplan is dit uitgewerkt. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

Artikel 25 Weidevogelleefgebied

In artikel 25 PRV is bepaald dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe bebouwing en infrastructuur in Weidevogelleefgebied, tenzij aan bepaalde (compensatie)voorwaarden wordt voldaan. Door de voorgenomen invulling kan het gebied in de toekomst niet meer functioneren als weidevogelgebied. De wijze van compensatie is in overleg met de provincie Noord-Holland in het kader van het moederplan Waterrijk 2009 voor het gehele plangebied in een apart compensatieplan vastgelegd en heeft betrekking op het beschikbaar stellen van gelden voor het beheer van de heringerichte voormalige NAM-locatie aan de Seevancksweg gedurende 12 jaar. De afspraken tussen de voormalige gemeente Zeevang en de provincie Noord-Holland zijn geborgd in een compensatieovereenkomst (zie paragraaf 4.3). De inrichting van het weidevogelcompensatiegebied is vrijwel gereed. Om deze reden wordt in het kader van het uitwerkingsplan niet opnieuw ingegaan op de bepalingen van artikel 25 PRV.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 *Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland*

De gemeente Edam-Volendam is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) opgenomen van de regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (voorheen Stadsregio Amsterdam). Doel van het RAP is regionale afstemming van de woningbouwproductie zodat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. Het gaat om de kernthema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De uitvoering van het RAP wordt opgepakt per deelregio.

Al langere tijd werken gemeenten in deze regio met elkaar samen om de woningbouwproductie af te stemmen. Daarbij is een aantal opgaven benoemd:

- Het bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt. Doel is een 'complete metro-pool'.
- Aanvullend daaraan worden in dit RAP bouwstenen aangeleverd die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing voor woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Betekenis voor het project

Het RAP geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen. Het RAP geeft voor buitenstedelijke plannen de onderbouwing voor de woningbehoefte zoals deze in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet zijn aangetoond

Na vaststelling van het RAP is deze aangevuld met een oplegger waarin het actuele overzicht met woningbouwplannen in de periode 2017 – 2024 is opgenomen. Waterrijk is in deze oplegger als 'hard plan' met 200 woningen opgenomen.

3.4.2 *Omgevingsbeleidsplan 2016 – 2020*

Op 16 februari 2017 heeft de gemeenteraad het Omgevingsbeleidsplan 2016-2020 vastgesteld. Het Omgevingsbeleidsplan omvat de visie op het voor de gemeente te voeren omgevingsbeleid (bouw, milieu en ruimtelijke ordening). Het eerste deel gaat over de kwaliteit van de leefomgeving; het tweede deel over het proces omtrent vergunningverlening, handhaving en toezicht. Omgevingskwaliteit gaat hand in hand met klimaat en duurzaamheid. De gemeente wil deze verbinding leggen, niet alleen om een bijdrage te leveren aan de eigen leefomgeving, maar eveneens om een bijdrage te leveren aan een duurzame wereld. De gemeente zet zich in om schadelijke activiteiten tegen te gaan en positieve activiteiten te stimuleren. Duurzaamheid is een belangrijk item. De zes speerpunten hierbij zijn:

- Duurzame ruimtelijke ontwikkelingen;
- Duurzame bouw (nieuwbouw en bestaande bouw);
- Energiebesparing;
- Eigen organisatie;
- Duurzame mobiliteit, en
- Duurzaam ondernemen.

Op bovenstaande thema's wil de gemeente een actief beleid voeren. Bij het onderwerp duurzame bouw wil de gemeente (deels) voorlopend zijn.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.11 is nader ingegaan op welke wijze invulling wordt gegeven aan duurzaamheid in het plan.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling die met dit uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt, passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

Betekenis voor het project

Watersysteem

Het watersysteem van polder De Zeevang is een verzameling van poldersloten met een dynamisch peil van NAP -2,33 m. Hier hanteren agrariërs hun eigen peil. Voor het plangebied wordt al het stedelijk peil van -2,80 NAP gehanteerd.

Waterkwantiteit

De voorgenomen inrichting van het gebied leidt tot een toename aan verhard en bebouwd oppervlak. Voor de totale ontwikkeling van Waterrijk is op basis van een maatwerkberekening een compensatie-eis van 12% van de toename aan verhard oppervlak vastgesteld. In fase 1 en 2 gezamenlijk is 1.185 m² meer water gegraven dan noodzakelijk in het peilgebied – 2,80 NAP. Met de ontwikkeling van fase 3 blijft sprake van een wateroverschot ten opzichte van de compensatie-eis.

Riolering

Het afvalwater van Oosthuizen wordt via meerdere gemalen afgevoerd naar de RWZI gelegen aan het Beetsdijkje, circa 500 m ten noorden van Oosthuizen aan de westkant van de N247. Door de ontwikkeling van Waterrijk, neemt de afvalwaterhoeveelheid toe. In het gehele plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd, afstromend regenwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Huishoudelijk afvalwater wordt via aparte riolering afgevoerd naar een rioolgemaal. In fase 3 komt één rioolgemaal dat het vuilwater voor fase 2 en fase 3 met een persleiding afvoert naar de afgaande persleiding van gemaal Doelewoud. Laatstgenoemde gemaal voert het water uiteindelijk af naar de rioolwaterzuivering

4.3 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van het plangebied zijn de Natura 2000-gebieden Polder Zeevang en Markermeer & IJmeer aanwezig. Omdat significante effecten van stikstofdepositie als gevolg van de woningbouwontwikkeling niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, zijn voor de gebruiksfase en de aanlegfase berekeningen met het programma Aerius uitgevoerd¹. In de gebruiksfase van de planontwikkeling is sprake van een toename van de stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij de aanlegfase van de planontwikkeling vindt eveneens geen toename van de stikstofdepositie plaats > 0,00 mol/ha/jaar. Aan de voorwaarden voor inzet van materieel en in te zetten emissiestandaarden kan worden voldaan. Deze voorwaarden zullen in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Het aspect stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Ook is geen sprake van andere versturende effecten op instandhoudingsdoelen in de Natura 2000-gebieden. Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Er worden daarom geen negatieve effecten voorzien.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van weidevogelleefgebied. Door de voorgenomen plannen kan het gebied in de toekomst niet meer functioneren als weidevogelgebied. De wijze van compensatie is in overleg met de provincie Noord-Holland in een apart compensatieplan vastgelegd en heeft betrekking op het beschikbaar stellen van gelden voor het beheer van de heringerichte voormalige NAM-locatie aan de Seevancksweg gedurende 12 jaar. De NAM-locatie ligt in de nabijheid van het plangebied Waterrijk en heeft een oppervlakte van circa 10 hectare. Door de herinrichting, dat inmiddels vrijwel gereed is, wordt de locatie zelf bruikbaar voor weidevogels. De directe omgeving van de NAM-locatie is nu al geschikt voor weidevogels, door het verwijderen van de bosschages zijn er minder schuilmogelijkheden voor roofdieren. Hierdoor is de verwachting dat de aantallen weidevogels rondom de NAM-locatie ook toenemen. Door het beheer van de NAM-locatie gedurende 12 jaar te regelen wordt voorkomen dat er opnieuw opslag in het gebied plaats vindt, hierdoor is de verbetering van de directe omgeving van de NAM-locatie blijvend (gedurende de 12 jaar dat het beheer voor deze locatie geregeld is). De afspraken tussen de voormalige gemeente Zeevang en de provincie Noord-Holland zijn geborgd in een compensatieovereenkomst.

Soortenbescherming

Op basis van verkennend soortenonderzoek zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt². Uit de habitatgeschiktheidsbeoordeling blijkt dat binnen het projectgebied geen geschikt habitat voor de rugstreeppad aanwezig is. Aanwezigheid van de rugstreeppad binnen het projectgebied is dan ook uitgesloten. Wel wordt geadviseerd om mitigerende maatregelen te nemen ten aanzien van de rugstreeppad. De rugstreeppad komt in de directe omgeving van het projectgebied voor. Door de voorgenomen werkzaamheden wordt het projectgebied geschikt gemaakt voor de rugstreeppad. Bij aanwezigheid van de rugstreeppad binnen het projectgebied moeten de werkzaamheden worden gestaakt en dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Aanwezigheid van de rugstreeppad binnen het projectgebied kan worden voorkomen door het plaatsen van een amfibieënscherm rondom het projectgebied.

Binnen het projectgebied zijn broedende vogels aanwezig. De werkzaamheden kunnen niet eerder worden uitgevoerd nadat deze vogels het projectgebied hebben verlaten. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden een ecologische inspectieronde te laten uitvoeren om zeker te zijn dat er geen broedende vogels meer aanwezig zijn binnen het projectgebied. Tevens is het advies om een ecologisch werkprotocol op te laten stellen zodat invulling wordt gegeven aan de zorgplicht.

¹ Aerius-berekening uitwerkingsplan Waterrijk fase 3, Seco Nederland BV, 13 maart 2020

² Ecologische vrijgave Waterrijk fase 3A, Sweco Nederland BV, 24 juli 2019

De voorgenenomen werkzaamheden hebben geen effect op beschermde soorten Er is geen nader veldonderzoek en/of effectonderzoek noodzakelijk. Er zijn maatregelen nodig om effecten te voorkomen/beperken. Dit betreft een broedvogelcontrole, het opstellen van een ecologisch werkprotocol en het plaatsen van paddenschermen om kolonisatie van de rugstreeppad te voorkomen. Er is geen ontheffing nodig. Deze maatregelen staan de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan niet in de weg.

4.4 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

Op de kaart bij de beleidsnota Archeologie van de voormalige gemeente Zeevang zijn de archeologische verwachtingswaarden weergegeven, waarbij per gebied is vastgelegd in welk geval onderzoek plaats dient te vinden. Het plangebied ligt binnen het gebied waarvoor geldt dat bij een planontwikkeling van meer dan 500 m² en dieper dan 40 cm onderzoek plaats dient te vinden. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009' is archeologisch onderzoek³ uitgevoerd waaruit naar voren is gekomen dat op percelen aan de historische lintbebouwing laat middeleeuwse resten worden verwacht. Het plangebied ligt niet aan of nabij de historische lintbebouwing. Uit het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek blijkt dat er geen archeologische belemmeringen zijn om uitvoering te geven aan dit uitwerkingsplan.

De voorgenenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid.

4.5 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het onderhavige plangebied is in 2008 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat, met uitzondering van een aantal kleine locaties (zoals dammen), geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn meer dan vijf jaar oud. Momenteel wordt een actueel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Indien de resultaten van dit aanvullend onderzoek aanleiding geven tot aanvullende maatregelen zal dit in de nog te verlenen omgevingsvergunningen worden geborgd. Omdat sinds de uitvoering van het bodemonderzoek geen activiteiten in het plangebied hebben plaatsgevonden die tot verontreiniging van de bodem zouden kunnen leiden, is voldoende aannemelijk dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het woningbouwplan.

³ Archeologisch onderzoek Waterrijk te Oosthuizen Inventariserend Veldonderzoek Grontmij Archeologische Rapporten 647, 25 juni 2008

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen de gevels van woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van een rustig woongebied.

Ten noordoosten van het plangebied is woon- en dagbestedingslocatie De Arendshoeve aanwezig. De dagbegeleiding vindt overwegend in pandig plaats en er worden geen dieren gehouden. Vanwege de kleinschaligheid zijn er geen grote installaties aanwezig die mogelijk geluidhinder kunnen veroorzaken. De verkeersaantrekkende werking is vergelijkbaar met een normale woonfunctie. Een woon- en dagbestedingslocatie is niet opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De meest passende categorie is de functie 'Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven'. Hiervoor geldt een richtafstand tot woningen van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

De woningbouw in Waterrijk fase 3a leidt tot extra verkeersgeneratie. Op grond van het woningbouwprogramma zal de verkeerstoename circa 400 tot 450 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Uit in 2019 uitgevoerde tellingen blijkt dat het extra verkeer niet zal leiden tot knelpunten op de Seevancksweg. De Seevancksweg heeft als erftoegangsweg voldoende capaciteit om het totaal van bestaande en bijkomende aantallen motorvoertuigen af te wikkelen.

Naast de aansluiting op de Seevancksweg, zal een calamiteitenontsluiting naar het noorden worden gerealiseerd. Voor de calamiteitenontsluiting zal vergunning voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd. Een toets aan de Wet natuurbescherming heeft hiervoor al plaatsgevonden. Hieruit volgen geen knelpunten. Met de ontwikkelingen van de volgende deelfasen in fase 3 zal de calamiteitenontsluiting opgewaardeerd worden naar een volwaardige ontsluiting.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Edam-Volendam is opgenomen in de Parkeernota Edam-Volendam uit 2011. De planologisch-juridische vertaling is opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren c.a.' zoals vastgesteld op 14 juni 2018. In de gemeentelijke parkeernota is aangegeven dat "de parkeercijfers van het CROW als uitgangspunten worden gehanteerd", waarbij de gemiddelde parkeerkcijfers voor 'matig stedelijke gebieden' als norm worden gehanteerd. Voor een berekening van de parkeerbehoefte is zodoende uitgegaan van de CROW richtlijnen (handboek 381 'Toekomstbestendig Parkeren'), waarbij de volgende parkeerkcijfers zijn aangehouden:

- Vrijstaande woning: 2,2
- Twee-onder-één-kapwoning: 2,1
- Rijwoning: 1,9

Met het plan wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerkcijfers van de CROW. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in parkeerclusters in openbaar gebied.

In het schetsontwerp wordt met het aantal opgenomen parkeerplaatsen voldaan aan de gemeentelijke parkeernota. In de planregels van dit bestemmingsplan is geborgd dat, conform de gemeentelijke parkeernota, voldaan moet worden aan de gemiddelde parkeerkcijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren – Parkeerkcijfers 2018' of dienst opvolger.

4.8 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. In de directe omgeving van het plangebied liggen de Seevancksweg, De Fabriek en Kleine Werf. Enkel de Seevancksweg (deel 60 km/h) is zoneplichtig. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van deze weg. Tevens is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van het spoortraject Purmerend – Hoorn.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek⁴ volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer over de Seevancksweg (gedeelte 60 km/uur) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Deze overschrijding (van 2 dB) vindt plaats bij drie geplande woningen. De gemeente is momenteel bezig om de komgrens van de Seevancksweg naar het zuiden op te schuiven zodat de gehele ontwikkeling onderdeel uitmaakt van 30 km/uur regime. In dat geval zal geen sprake meer zijn van een overschrijding. Indien de komgrens wordt verlegd zijn geen hogere waarde nodig. Hier is echter nog geen verkeersbesluit voor genomen.

Indien de verschuiving van de komgrens niet doorgaat danwel hier nog geen verkeersbesluit voor is genomen voordat dit uitwerkingsplan wordt vastgesteld, dan zal een hogere waarde moeten worden aangevraagd. Het gaat hierbij om drie woningen met een hogere waarde van 49 dB als gevolg van het verkeer over de Seevancksweg. Een maatregel aan de bron in de vorm van geluidsreducerend wegdek is technisch gezien mogelijk. Echter praktisch gezien is dit door de aanwezigheid van vele kruisingen niet aan te bevelen, vanwege wringend verkeer slijt een dergelijk wegdek snel. Een overdrachtsmaatregel in de vorm van een geluidscherm is niet wenselijk omdat deze niet past bij het landschappelijk karakter.

De berekende geluidsbelasting ter plaatse van de woningen ten gevolge van railverkeer

⁴ Akoestisch onderzoek uitwerkingsplan Waterrijk fase 3 Oosthuizen, Sweco Nederland BV, 25 november 2019

bedraagt ten hoogste 52 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voor 10 woningen overschreden. De ten hoogste toelaatbare waarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. Ook voor railverkeersgeluid zal, gelijktijdig met de procedure voor het uitwerkingsplan, een hogere waardenprocedure worden doorlopen.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB. Met betrekking tot wegverkeerslawaai wordt geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid.

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het voormalige ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Betekenis voor het project

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2012, 2015 en 2020 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt.

4.10 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Betekenis voor het project

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen of buisleidingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.11 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. In het Programmaplan 2018-2022 heeft de gemeenteraad aangegeven duurzaamheid als prioriteit te beschouwen, waarbij het Klimaatakkoord van Parijs een belangrijke inspiratiebron vormt. De Duurzaamheidsagenda 2018-2022 geeft een nadere uitwerking aan het gemeentelijke Omgevingsbeleidsplan.

Betekenis voor het project

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt. Het is de ambitie om in de nieuwe wijk, mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame wijk. Duurzaamheid zal op verschillende aspecten ruimschoots aandacht krijgen. Dit zal onderdeel vormen van de nog in te dienen aanvragen voor omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.3 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r.-beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. In onderstaande tabel is hier invulling aan gegeven.

Projectnaam	Waterrijk, Oosthuizen
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van in totaal maximaal 58 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Weidegebied
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen

Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden. Geen toename van stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het uitwerkingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende uitwerkingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen in combinatie met een globale eindbestemming 'Wonen'. De globale eindbestemming is gewenst in verband met de behoefte aan flexibiliteit waarmee kan worden ingespeeld op de actuele woningbehoefte. Binnen de bestemming Wonen is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. De precieze locatie van de woningen en de voorgevelrooilijnen staan binnen deze bestemming nog niet vast. Dit is te verantwoorden omdat de hoofdstructuur met de bestemmingen Groen, Verkeer en Water is vastgelegd. Het maximum aantal woningen, de maximale goot- en bouwhoogte en de minimale afstand tot de voorste en zijdelingse perceelsgrenzen is in de regels bepaald.

Door de keuze voor deze planvorm is er voldoende ruimte voor flexibiliteit in het ontwerp aan de ene kant, maar wordt aan de andere kant voldoende rechtszekerheid geboden voor een zorgvuldige inpassing en voor de omgeving.

5.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.4 Planregels

Het uitwerkingsplan sluit aan bij het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009' en bevat bestemmingen die op grond van de bestemmingsomschrijving in artikel 'Woongebied - Uit te werken 2' zijn toegestaan. In het uitwerkingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Verkeer
- Water
- Wonen

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
beschrijft hoe bepaalde maten dienen te worden berekend..

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

- Artikel 3: Groen
Deze bestemming is opgenomen voor de hoofdgroenstructuur. Het betreft delen van het plangebied die groen worden ingevuld en openbaar gebied worden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een maximale hoogte van 3 meter hebben. Verder is er naast groen, ook water en verhardingen mogelijk.
- Artikel 4: Verkeer
De bestemming verkeer is opgenomen voor de ontsluitingsweg binnen het plangebied. In deze bestemming is ook groen en water mogelijk. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Artikel 5: Water
De bestaande en te verbreden waterloop zijn als Water bestemd. Binnen deze bestemming zijn bruggen en dammen toegestaan.
- Artikel 6: Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Binnen 'Wonen' zijn ook aan huis verbonden beroep en bedrijf en tuinen en erven toegestaan. Het maximaal aantal woningen bedraagt 58. De maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding en bedraagt voor het grootste deel van het plangebied 6,6 meter respectievelijk 12 meter. Aan de zuidoostzijde is de maximale goothoogte beperkt tot maximaal 4 meter. Bijbehorende bouwwerken zijn, met uitzondering van erkers, uitsluitend toegestaan in het gebied op 1 meter achter de voorgevel. Aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn bijbehorende bouwwerken ook toegestaan voor de voorgevel. Hiervan kan gebruik worden gemaakt op specifieke hoeklocaties waarbij bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelbepaling
Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.
- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels
Deze bepaling geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid ontheffing te verlenen ten aanzien van kleine afwijkingen van uitwerkingsplan. Zo mag maximaal 10% van de maatvoeringen worden afgeweken, voor zover dit past binnen de regels van het moederplan. Vooraf dient een apart besluit te worden genomen.

- Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

- Artikel 10: Overige regels

In de overige regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen of wijziging van het gebruik uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het uitwerkingsplan aan.

5.5 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het uitwerkingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van de planregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Dit uitwerkingsplan betreft een uitwerking op basis van het moederplan, bestemmingsplan 'Waterrijk 2009'. Het uitwerkingsplan moet uiteraard uitvoerbaar zijn. Hiertoe is bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009' een grondexploitatie vastgesteld. Op basis daarvan is met de ontwikkelaar een overeenkomst afgesloten voor de verdere invulling en ontwikkeling van het nu uitgewerkte deel Waterrijk deel 3A. De exploitatie is onderdeel van de totale exploitatie van het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009'. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is tevens door de gemeenteraad besloten geen exploitatieplan vast te stellen. De financiële uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan Waterrijk fase 3A is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

In artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat op de voorbereiding van een uitwerkingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het uitwerkingsplan is in dit kader vanaf 8 mei 2020 gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Beroep

Na publicatie van de vaststelling geldt een beroepstermijn van zes weken, waarbij belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, in beroep kunnen gaan tegen het plan.

Na de beroepstermijn treedt het uitwerkingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Omdat het uitwerkingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit is relevant bij een eventuele beroepsprocedure. Op grond van de Crisis- en Herstelwet geldt een versnelde behandeling Raad van State, geen mogelijkheid tot pro-forma beroep en verplichte toepassing van het relativiteitsbeginsel.