

**BESTEMMINGSPLAN ONDERDIJK -
WONINGBOUWLOCATIE
DIRK BIJVOETWEG**

**Bestemmingsplan Onderdijk -
Woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg**

Code 087508.01 / 20-05-10

GEMEENTE WERVERSHOOF 087508.01 / 20-05-10
BESTEMMINGSPLAN ONDERDIJK - WONINGBOUWLOCATIE DIRK
BIJVOETWEG

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planopzet	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	4
3. PLANUITGANGSPUNTEN	8
3. 1. Programma	8
3. 2. Ruimtelijke inpassing	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Milieu	13
4. 2. Water	19
4. 3. Ecologie	20
4. 4. Archeologie	23
5. UITVOERBAARHEID	24
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5. 2. Financiële uitvoerbaarheid	24
5. 3. Grondexploitatiewet	24
6. PLANBESCHRIJVING	25
6. 1. Plansystematiek	25
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	25
7. INSPRAAK EN OVERLEG	27
7. 1. Inspraak	27
7. 2. Overleg	34
8. RAADSVASTSTELLING	38

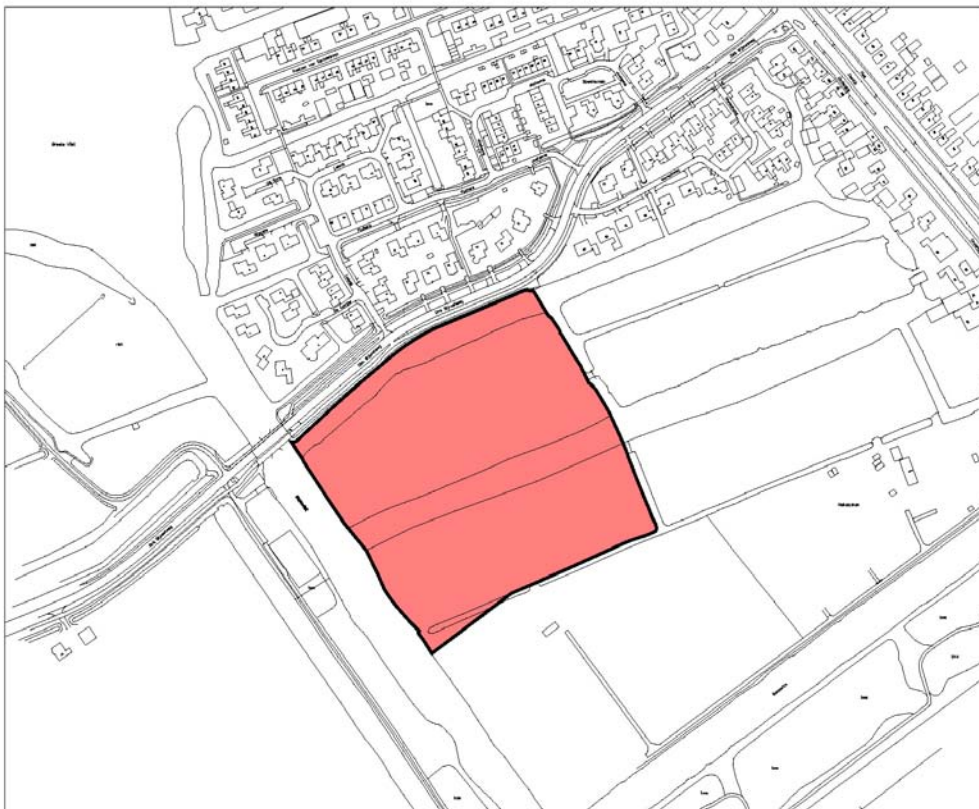
BIJLAGEN

- Bijlage 1** **Advies Milieudienst Westfriesland Luchtkwaliteit, september 2008**
- Bijlage 2** **Verkeersonderzoek, juli 2008**
- Bijlage 3** **Akoestisch onderzoek, september 2009**
- Bijlage 4** **Geluidsadvies Milieudienst Westfriesland, oktober 2009**
- Bijlage 5** **Bodemonderzoek, oktober 2008**
- Bijlage 6** **Ecologisch onderzoek, juli 2008**
- Bijlage 7** **Archeologisch onderzoek, oktober 2008**
- Bijlage 8** **Inspraakreacties**
- Bijlage 9** **Overlegreacties**
- Bijlage 10** **Reactienota Zienswijzen**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Wervershoof wil de woningbouwlocatie ten zuiden van de Dirk Bijvoetweg in Onderdijk gaan ontwikkelen. Deze locatie van 4,5 ha is momenteel in agrarisch gebruik, maar staat in de 'Structuurvisie Wervershoof 2020' aangegeven als nieuwe woonlocatie. Het voorliggende bestemmingsplan biedt voor de nieuwe woningbouwlocatie het planologisch kader.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

In een kaderstellende notitie zijn de stedenbouwkundige en de programma-tische uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd. Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt is een goede ruimtelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande landschappelijke structuren. Er zullen in het gebied in totaal maximaal 80 woningen worden gebouwd. De nieuwbouw zal gefaseerd plaatsvinden, eerst zal het noordelijk deel worden ontwikkeld, daarna zal het zuidelijk deel worden aangelegd. Er is naast het bestemmingsplan een Beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de stedenbouwkundige en architectonische kaders zijn vastgelegd.

1. 2. Planopzet

Het *bestemmingsplan Onderdijk - Woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg* komt tot stand onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het bestemmingsplan zal worden opgezet volgens het Handboek Bestemmingsplannen. Ook zal het plan voldoen aan de voorwaarden uit het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen), zoals in de Wro wordt voorgescreven. Om het plan geschikt te maken voor een digitale uitwisseling, zal het worden voorzien van IMRO-coderingen. Het bestemmingsplan voldoet aan de vormvereisten ten behoeve van de digitale beschikbaarheid die vanaf 1 januari 2010 gelden.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader waarbinnen het voorliggende bestemmingsplan tot stand komt. Het beleidskader van zowel provincie als gemeente wordt beschreven.

In Hoofdstuk 3 volgen de planuitgangspunten. Hier wordt ingegaan op het woningbouwprogramma, het (toekomstige) ontwerp en de ruimtelijke en functionele inpassing van de nieuwbouw. Naast het bestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de uitgangspunten ten aanzien van het ontwerp meer in detail zijn beschreven.

In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Daarna wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Tenslotte volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de systematiek van het bestemmingsplan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Provinciaal beleid

In het streekplan van de provincie Noord-Holland, *Ontwikkelen met kwaliteit* (2004) is de ruimtelijke opgave voor de provincie neergelegd. Het beleid is in zijn algemeenheid gericht op het versterken van de aantrekkingskracht en een ontwikkeling van de provincie, met behoud van de eigen kwaliteit en identiteit. In 2007 is het Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord vastgesteld, waarin het provinciale beleid in lijn is gebracht met de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

De provincie heeft naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een structuurvisie in voorbereiding, ter vervanging van de huidige streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. Deze structuurvisie zal in de loop van 2010 worden vastgesteld. In de tussentijd vormt de nieuwe Provinciale Verordening, die op 1 januari 2009 in werking is getreden, het provinciale beleidskader voor de beoordeling van bestemmingsplannen.

In de verordening wordt, net als in het huidige streekplan, veel belang gehecht aan ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Bij een bestemmingsplan voor nieuwe stedelijke functies moet inzichtelijk worden gemaakt hoe de nieuwe ontwikkeling zich verhoudt tot de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. De beschrijving van deze relatie is vastgelegd in een Beeldkwaliteitsplan.

Ten aanzien van nieuwe woonfuncties geldt de voorwaarde dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt ingegaan op de afspraken tussen de betreffende regiogemeenten. Er moet bijvoorbeeld worden ingegaan op de verdeling van woningen over de gemeenten ten opzichte van de totale regionale bouwopgave, de afstemming wat betreft de te realiseren woonmilieus, de woningbouwopgave voor starters, de bouwopgave voor wonen en zorg, etc. De gemeente Wervershoof maakt deel uit van de regio West-Friesland.

Regionale Woonvisie West-Friesland

De eigen woningbehoefte van de gemeenten vormt in beginsel de basis voor het aantal nieuw te bouwen woningen. Maar gemeenten krijgen ook de ruimte om meer te bouwen. Gemeenten dienen dit onderling af te stemmen. De Regionale Woonvisie is hiervoor het instrument. Op grond van het streekplan moet de regio West-Friesland in de periode 2004 tot 2015 minimaal 11.900 woningen bouwen. Voor Wervershoof geldt een taakstelling van 480 woningen in de streekplanperiode (tot 2015), oftewel 48 woningen per jaar. Deze afspraken zijn vastgelegd in de *Regionale Woonvisie*. Een deel van de woningen moet binnen de bestaande bebouwde kom een plaats krijgen, namelijk 40% van de woningen die voor de eigen bevolking worden bijgebouwd. Hierbij wordt opgemerkt dat er voor de komende periode extra aandacht nodig is voor ouderen en starters.

Ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040 en ontwerpverordening

Op 2 september 2009 heeft de provincie Noord-Holland een ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040 'kwaliteit door veelzijdigheid' gepresenteerd. In de periode tussen 22 oktober tot en met 2 december 2009 zijn de ontwerp Structuurvisie en ontwerpverordening ter visie gelegd. Compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Daar zet Noord-Holland de komende dertig jaar op in. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In de kop van Noord-Holland wordt vooral ingezet op het opwekken van duurzame energie. Daarmee draagt de provincie ook in de toekomst bij aan de noodzaak van alternatieve energievoorzieningen. Ook worden in de regio tot 2030 nog eens 35.000 woningen bijgebouwd.

Voor de uitbreiding van Onderdijk is artikel 13 van de ontwerpverordening van belang. Nieuwe woningbouw in het landelijk gebied (de gebieden buiten de aanduiding Bestaand Bebouwd Gebied zoals aangegeven op kaart 1 behorende bij de ontwerpverordening) is niet toegestaan. De beoogde nieuwbouw aan de zuidzijde van Onderdijk ligt buiten de aanduiding Bestaand Bebouwd Gebied. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing hiervan verlenen indien de noodzaak van nieuwe woningbouw is aangetoond aan de hand van de provinciale woonvisie en is aangetoond dat nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied. Gedeputeerde Staten stellen een provinciale woonvisie vast en jaarlijks een regionale woningbouwmonitor ten behoeve van het opstellen/actualiseren ervan. Zodra de nieuwe verordening wordt vastgesteld en dit bestemmingsplan als ontwerp nog niet ter inzage is gelegd, zal Gedeputeerde Staten dus gevraagd moeten worden ontheffing te verlenen voor de beoogde nieuwbouw in dit bestemmingsplan.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke Woonvisie

Het gemeentelijk beleid op het terrein van woningbouw is vastgelegd in de *Gemeentelijke Woonvisie* en de bijbehorende *Beleidsnotitie Woningbouw tot 2015*. Op grond van deze documenten kunnen in Onderdijk tot en met 2012 jaarlijks 4 woningen planmatig worden gebouwd, gerekend vanaf 2005. Vanaf 2013 geldt de zogenaamde 1%-regel, wat betekent dat jaarlijks 1% van het totaal aantal woningen in Onderdijk aan de woningvoorraad mag worden toegevoegd. Het beleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Wervershoof 2020 sluit hierop aan.

Structuurvisie Wervershoof 2020

In de op 27 maart 2008 vastgestelde *Structuurvisie Wervershoof 2020 'Samen werken aan de ruimtelijke toekomst'* zijn de keuzes over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente op de lange termijn vastgelegd. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid onderverdeeld in vijf thema's: Wonen, Economie, Voorzieningen, Recreatie en toerisme en Bereikbaarheid en ontsluiting. Per thema is het relevante beleid van andere overheden beschreven, is op een rij gezet welke plannen en projecten er in de gemeente op grond van bestaand beleid voor dit thema uitgevoerd (gaan) worden en met welke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden bij het maken van nieuw beleid. Vervolgens zijn ambities geformuleerd, die zijn doorvertaald in beleidsuitgangspunten.

Bij het kiezen van een uitbreidingslocatie voor Onderdijk zijn de volgende mogelijke uitbreidingslocaties in beeld geweest.

- Dirk Bijvoetweg Zuid
- Biersloot Hop
- Vislust Noord

Voor de keuze van de uitbreidingslocaties is een plaatskeuzeanalyse uitgevoerd waarbij voor de verschillende mogelijke uitbreidingslocaties de volgende aspecten zijn meegewogen:

- ruimtelijke samenhang met het dorp;
- afstand tot voorzieningen;
- invloed op de natuur;
- mogelijkheden voor landschappelijke integratie;
- milieubeperkingen;
- aantrekkelijke woonmogelijkheden;
- ontsluiting;
- (civiel)technische aspecten;
- verwerving;
- grondpositie;
- stedenbouwkundige opbouw van het dorp;
- fasering.

In de kern Onderdijk wordt de locatie Dirk Bijvoetweg Zuid, waarop de gemeente Wervershoof momenteel (N.B. ten tijde van het vaststellen van de Structuurvisie) een optie heeft, als woningbouwlocatie ontwikkeld. Aangezien een verdere oostelijke uitbreiding niet mogelijk is vanwege een financiële clausule, zal de verdere zuidelijke uitbreiding direct worden betrokken bij de ontwikkeling van de locatie Dirk Bijvoetweg Zuid. De locatie Biersloot Hop komt niet in aanmerking voor woningbouw en blijft behouden voor een open en natuurlijk landschap (zie figuur 3).

Ook is in de Structuurvisie Wervershoof al een eerste inrichtingsschets uitgelegd voor de locatie Onderdijk opgenomen (zie figuur 2).



Figuur 2. Voorontwerp inrichtingsschets uitleglocatie Onderdijk (Structuurvisie Wervershoof)



Figuur 3. Behoud open en natuurlijk landschap vanuit de locatie Biersloot Hop op het in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied aangeduid EHS gebied de Groote Vliet

In de Structuurvisie is het plangebied dus aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Er worden verschillende kwalitatieve en kwantitatieve eisen gesteld aan woningbouw, zowel ruimtelijk en technisch als programatisch.

Ruimtelijk

De bouw van woningen kan in principe plaatsvinden op inbreidingslocaties of op planmatige uitbreidingslocaties bij de verschillende kernen. Omdat er onvoldoende inbreidingslocaties voorhanden zijn om de planmatige woningproductie te kunnen realiseren, moet in ieder geval worden gekozen voor de ontwikkeling van uitbreidingslocaties. De woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg-Zuid in Onderdijk is een van de uitbreidingslocaties die in de structuurvisie staat aangegeven. De locatie Biersloot Hop komt niet in aanmerking voor woningbouw en blijft behouden voor een open en natuurlijk landschap

Programma

De huidige woningbouwproductie is een uitvloeisel van afspraken die in het verleden zijn gemaakt met de overige gemeenten in de regio en met marktpartijen (de Regionale Woonvisie). Op grond van deze afspraken worden tot 2011 in de gemeente jaarlijks 48 woningen gebouwd. Na 2011 wordt de woningproductie teruggeschroefd naar 25 à 30 woningen per jaar. Hiermee wordt voorzien in de woningbehoefte van eigen inwoners en van mensen met een economische binding met de gemeente.

Dit aantal geldt voor planmatige woningbouw en niet voor inbreidingslocaties en incidentele verdichting van bestaande bouwpercelen. Indien nodig en mogelijk kan gebouwd worden om te voorzien in de regionale woningbehoefte.

Het gekozen bouwvolume van 25 à 30 woningen per jaar is gebaseerd op de zogenaamde 1% regel; om in de eigen behoefte aan woningen te voorzien moet een gemeente ieder jaar de woningvoorraad met 1% uitbreiden. Ook na 2011, wanneer een daling in de woningproductie wordt voorzien, worden in Onderdijk jaarlijks nog vier woningen gebouwd.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling ten zuiden van de Dirk Bijvoetweg. Er wordt ingegaan op het woningbouwprogramma, op het ontwerp en de ruimtelijke inpassing van de woningbouwlocatie. De hoofdlijnen worden, voor zover deze ruimtelijk en planologisch relevant zijn, vertaald in uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

De landschappelijke en ruimtelijke inpassing wordt meer gedetailleerd uiteengezet in het Beeldkwaliteitsplan dat voor de woningbouwlocatie is gemaakt. In dit plan wordt ook ingegaan op de stedenbouwkundige voorwaarden voor de inrichting en de architectonische uitgangspunten. Het Beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd, maar afzonderlijk van het bestemmingsplan opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan zal deel uit gaan maken van de Welstandsnota.

3. 1. Programma

De beide eilanden bevatten gezamenlijk in totaal maximaal 80 woningen. Van de te bouwen woningen wordt minimaal 30% gerealiseerd als sociale huur of sociale koop, waarbij de verdeling tussen deze beide segmenten ongeveer gelijk zal zijn. Deze verhoudingen gelden voor ieder eiland. Aan de resterende maximaal 80% van de te bouwen woningen worden geen specifieke eisen gesteld voor wat betreft het segment waarin deze woningen worden gerealiseerd. Wel moet ten minste 20% van de te bouwen woningen als vrije kavel worden aangeboden.

Fasering

Het noordelijk deel wordt als eerste gerealiseerd. Met het zuidelijk plandeel wordt niet eerder gestart dan nadat het noordelijke plandeel is afgerond. In het plan worden jaarlijks gemiddeld circa vier woningen gebouwd, te rekenen met ingang van 2005. Dit laatste betekent dat in het eerste jaar van de exploitatie de "opgespaarde" woningen in één keer kunnen worden gebouwd. Bij een start van de bouw in 2010 betekent dit dat de eerste fase kan bestaan uit 24 woningen. Uitgangspunt is dat uitgifte van het zuidelijk deel pas start na uitgifte van alle woningen in het noordelijk deel. Na het realiseren van het noordelijk plandeel zal nader bekeken worden welke uitgiftesnelheid gehanteerd dient te worden.

3. 2. Ruimtelijke inpassing

3.2.1. Huidige situatie / Omgeving

De Dirk Bijvoetweg vormt één van de belangrijkste toegangswegen van Onderdijk. Ten noorden van de toekomstige woningbouwlocatie ligt een nieuwbouwwijk uit de jaren tachtig en negentig.



Figuur 4. Bebouwing en water langs de Dirk Bijvoetweg



Figuur 5. Narrevliet en watergang richting Onderdijk

Het plangebied zelf bestaat uit twee percelen, omgeven door water. Aan de westzijde grenst het plan aan het Narrevliet. Het noordelijk perceel is in gebruik als weiland. Het zuidelijk perceel wordt gebruikt als tuinbouwgebied en is deels omgeven door een elzenhaag.

3.2.2. Uitgangspunten voor het ontwerp

Een aantal projectontwikkelaars is gevraagd om, binnen de randvoorwaarden die zijn omschreven in de kaderstellende notitie en het selectiedocument, een ontwerp voor de nieuwe woningbouwlocatie in te dienen. De gemeente Wervershoof heeft één van deze ontwerpen uitgekozen. Net zoals dit ontwerp, is ook het bestemmingsplan gebaseerd op de kaderstellende notitie. De hoofdlijnen hieruit - het 'harde' kader - worden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Dit kader is dan ook bindend.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat het plangebied een aantrekkelijk woongebied wordt, dat goed past in de bestaande omgeving en dat toekomstwaarde heeft. Er worden in het plangebied vrije kavels uitgegeven (minimaal 20%). De te realiseren vrije kavels worden naar rato over de beide plandelen verdeeld. Op het gedeelte van het Noordelijk plandeel, dat grenst aan de Dirk Bijvoetweg zullen vrije kavels worden gerealiseerd. Langs de noordelijke rand van het plangebied is dan ook een zone voor vrijstaande woningen geprojecteerd. De woningen aan de noordgrens van het plangebied moeten op de Dirk Bijvoetweg worden georiënteerd, zodat er een goede interactie met de entree van Onderdijk ontstaat. Deze woningen kunnen (langs het water) worden ontsloten door een weg langs het water. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Dirk Bijvoetweg, één van de gebiedsontsluitingswegen in het wegennetwerk van de gemeente. Via deze weg is in westelijke richting de Markerwaardweg / N302 te bereiken, in oostelijke richting vormt deze weg een belangrijke toegangsweg van het dorp Onderdijk en de verderop gelegen hoofdkern Wervershoof.

Er is onderzoek gedaan om de verkeersbewegingen in en om het plangebied in kaart te brengen ¹⁾. Uit de berekening blijkt dat de nieuwe woonwijk ongeveer 560 motorvoertuigenbewegingen per etmaal genereert. Dit houdt in dat door de realisering van de nieuwe woningbouwlocatie het aantal verkeersbewegingen op de Dirk Bijvoetweg zal toenemen van 2925 naar 3205 per etmaal. Voor een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom is een verkeersintensiteit van 3000 - 6000 verkeersbewegingen (uitgedrukt in personenauto-equivalenten) per etmaal acceptabel. Er is op de Dirk Bijvoetweg dan ook voldoende capaciteit. In het onderzoek is tevens bekeken wat voor kruising (rotonde, bajonet of voorrangskruising) kan worden aangewend voor de hoofdontsluiting. Het betreffende kruispunt is een rustig kruispunt, waardoor een voorrangskruispunt kan volstaan. Er wordt geadviseerd de ontsluiting van de woonwijk vorm te geven door een duidelijke uitritconstructie (poort) te realiseren, zodat de overgang tussen gebiedsontsluitingsweg en erftoegangsweg (30 km-zone) duidelijk zichtbaar wordt.

De hoofdontsluiting van het plangebied zal komen te liggen tegenover de Leistik en wordt gerealiseerd in de vorm van een brug. Ook de beide plandelen worden verbonden door een brug of duiker (deze ligt in het verlengde van de hoofdontsluiting aan de Dirk Bijvoetweg). Voor de bestaande sloten in en rond het plangebied geldt een minimale doorvaarthoogte van 1,50 meter.

Uit oogpunt van bereikbaarheid bij calamiteiten dient het plan op twee punten ontsloten te worden. Als calamiteitenontsluiting zal het bestaande pad langs de volkstuinten (ten zuiden van het plangebied) worden gebruikt, dat hiervoor nog wel verbreed moet worden. De calamiteitenontsluiting zal ook als extra langzaamverkeersontsluiting voor het plan dienen.

¹⁾ Mobycon, *Verkeerseffect nieuwe wijk op de Bijvoetweg*, 21 juli 2008.

De realisatie van de calamiteitenontsluiting valt buiten het voorliggende bestemmingsplan (verbreding van het pad is mogelijk binnen grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied).

3.2.3. Beeldkwaliteit

Er wordt in ieder geval rekening gehouden met de bestaande landschappelijke structuur. Deze bestaat in de bestaande situatie uit twee weilanden, omgeven door water.

Het Narrevliet maakt deel uit van een ecologische verbinding. Langs de westrand (Narrevliet) is dan ook ruimte gereserveerd voor een brede groene zone, die naast een ruimtelijke waarde ook een ecologische waarde heeft.

Langs de noordzijde van het plangebied, waar de woningen op de Dirk Bijvoetweg georiënteerd worden is een bebouwingsvrije zone opgenomen. Daar waar de woningen met de zijkant of achterkant naar het water gebouwd kunnen worden wordt langs het water een zone van 5 meter opgenomen waar maximaal 15 m² aan bijgebouwen met een maximale hoogte van 3 meter gerealiseerd mogen worden om deze zone naar het water toe een zekere mate van openheid te garanderen.

In het Beeldkwaliteitsplan wordt verder ingegaan op de mogelijke inrichting van de ecologische oever langs het Narrevliet en de overige waterranden in de nieuwe woonwijk. Verder zal in het plangebied voldoende openbare ruimte (bijvoorbeeld door watergangen in het woongebied te brengen) en openbaar groen aanwezig zijn om een goed woonklimaat te garanderen. Per woning moeten twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden zo goed mogelijk in de openbare ruimte ingepast door haaks parkeren tussen de bomen toe te passen, met uitzondering van de weg langs de Dirk Bijvoetweg, waar langsparkeren in de berm mogelijk wordt gemaakt.

De bebouwing in het plangebied moet aansluiten op de bestaande bebouwing van Onderdijk, zowel qua (dorps)karakter als qua bebouwingsbeeld en -vorm. Ten noorden en oosten van het plangebied bevinden zich nieuwe wijken (jaren tachtig / negentig). Net als in deze aangrenzende wijken, wordt in het plangebied geen ruimte geboden voor gestapelde woningen. De woningen zullen hoofdzakelijk bestaan uit één bouwlaag met kap, hoewel twee bouwlagen met kap niet zal worden uitgesloten.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- In het totale plangebied kunnen maximaal 80 woningen worden gerealiseerd.
- Er worden in het plangebied minimaal 20% vrije kavels uitgegeven en minimaal 30% gerealiseerd als sociale huur of sociale koop, waarbij de verdeling tussen deze beide segmenten ongeveer gelijk zal zijn. Deze verhoudingen gelden voor ieder eiland.
- In het plan wordt geen ruimte geboden voor gestapelde bouw.

- Er wordt in hoofdzaak gebouwd in twee bouwlagen met kap (ondergeschikt één bouwlaag met kap mogelijk).
- Langs het noordelijk deel van het plangebied dienen de woningen vrijstaand te worden uitgevoerd en georiënteerd op de Dirk Bijvoetweg.
- Langs de randen van het water wordt een zone van 5 meter opgenomen, waarin beperkt bijgebouwen gerealiseerd mogen worden om een zekere mate van openheid te garanderen, zodat het beeld van land ('eilanden') omgeven door sloten of vaarten in stand blijft.
- Het zuidelijk plandeel (eiland) mag pas in ontwikkeling worden genomen als het noordelijk plandeel is afgerond.
- Er wordt rekening gehouden met de bestaande landschappelijke structuur.
- Er wordt aangesloten bij de bebouwing in de omgeving.
- De landschappelijke inpassing en de eisen ten aanzien van de inrichting en architectuur worden vastgelegd in een Beeldkwaliteitsplan.
- Langs de westrand van het plangebied wordt een groene zone gerealiseerd (deze zone heeft zowel een ruimtelijke als een ecologische waarde). De beide ecologische zones zullen onderling worden verbonden met houten bruggetjes, alsmede met de plandelen zelf.
- De hoofdontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Dirk Bijvoetweg.
- Als calamiteitenontsluiting zal het bestaande pad langs de volkstuinten (ten zuiden van het plangebied) worden gebruikt, dat hiervoor nog wel verbreed moet worden (deze ontsluiting zal ook als langzaamverkeersontsluiting worden gebruikt).
- In het plangebied dienen per woning twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (parkeren op eigen erf meegerekend).

4. OMGEVINGSASPECTEN

Voor een goede inpassing van het plan gelden naast ruimtelijke en landschappelijke kaders, ook functionele eisen en voorwaarden. Voorkomen moet worden dat de nieuwe functies in het plangebied tot overlast voor de omgeving leiden. Ook andersom geldt dat functies in de omgeving geen negatieve effecten op het woon- en leefmilieu in het plangebied mogen hebben.

4. 1. Milieu

Er is ten behoeve van de kaderstellende notitie door de Milieudienst Westfriesland advies uitgebracht ten aanzien van diverse milieuaspecten ²⁾. Dit advies is opgenomen in bijlage 1. In dit advies wordt ingegaan op de milieuzonering, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bodem. Op een aantal punten is dit advies aangevuld met concrete onderzoeken die in het plangebied zijn uitgevoerd.

4.1.1. Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (2009), worden richtlijnafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar gegeven. Deze afstanden dienen bij voorkeur te worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen (zoals wonen) in de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

In de omgeving rondom de nieuwe woningbouwlocatie bevindt zich direct ten noorden en ten oosten van het plangebied een nieuwbouwwijk. Daarnaast zijn enkele (agrarische) bedrijven aanwezig; deze bevinden zich op meer dan 200 meter afstand van het woongebied. Op ongeveer 40 meter afstand bevindt zich een botenhelling. Genoemde functies leveren geen geluidsoverlast op in het plangebied.

De rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) ligt op circa 300 meter afstand van het plangebied. De RWZI is in eigendom van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en is qua geluid gezoned. De zonegrens is buiten de woningbouwlocatie gelegen en vormt vanuit ruimtelijk oogpunt (ten aanzien van de vergunningverlening) geen belemmering. Ook de geurcontour van de RWZI is in beeld gebracht.

²⁾ Milieudienst Westfriesland, Aangepast milieudienst kaderstellende notitie Dirk Bijvoetweg Zuid ten behoeve van woningbouw, 25 september 2008.



Figuur 6. Grens 1 ge/m³ nieuwe milieuvergunning RWZI

Een nieuwe woonwijk is een geurgevoelig object. De geurbelasting van 1 ge/m³ (geureenheid per kubieke meter) ligt voor een deel op de nieuwe woonwijk. De geurbelasting van 2 ge/m³ ligt buiten de nieuwe woonwijk. In artikel 3.3 sub G3 gaat specifiek in op de geuremissie rondom RWZI's. In verband met de hinder dienen ter plaatse van de aaneengesloten, lintbebouwing of andere geurgevoelige objecten de volgende waarden als maximale immissieconcentraties te worden aangehouden:

- 1 ge/m³ als 98-percentiel voor nieuwe situaties;
- 3 ge/m³ als 98-percentiel voor bestaande situaties.

Ter plaats van verspreid liggende woonbebouwing en van woningen op industrieterreinen dienen de volgende waarden als maximale immissieconcentraties te worden aangehouden:

- 2 ge/m³ als 98-percentiel voor nieuwe situaties.
- 7 ge/m³ als 98-percentiel voor bestaande situaties.

In vergelijking met het ontwerp zoals dat in het BKP is opgenomen ligt de meest zuidwestelijk gelegen vrijstaande woning net binnen zone van 1 ge/m³. De ten oosten van deze woning gelegen halfvrijstaande woning vallen voor een klein deel binnen deze geurcontour.

Aangezien in deze situatie sprake is van verspreid liggende woningen in een nieuwe situatie is een maximale immissieconcentratie van 2 ge/m³ acceptabel. De geurcontour van 2 ge/m³ ligt ver buiten het plangebied.

Voor de bestaande woningen langs de Dirk Bijvoetweg en de Morschweg, waar nog hogere immissieconcentraties acceptabel zijn, voldoet de RWZI ruimschoots aan de maximale immissieconcentraties.

4.1.2. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005* (zoals nog genoemd in de kaderstellende notitie). De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is het geval als de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) met minder dan 1% toeneemt (in 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgesteld; vanaf 2009 geldt dat een concentratietoename van maximaal 3% is toegestaan). Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere woningbouwlocaties waar niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg worden gerealiseerd (vanaf 2009: 1500 woningen bij één ontsluitingsweg). Wel wordt er vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing in het kader van luchtkwaliteit de achtergrondwaarden inzichtelijk gemaakt.

Er is door de Milieudienst Westfriesland een luchtkwaliteitberekening ³⁾ uitgevoerd (zie **bijlage 1**). Geconcludeerd kan worden dat voor geen enkele stof de grenswaarde wordt overschreden.

³⁾ Milieudienst Westfriesland, *Berekeningen luchtkwaliteit woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg Zuid*, 11 september 2008.

Er is sprake van een ruime marge en hierom kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied voldoet aan de normstelling. Tot slot wordt opgemerkt dat de berekeningen op 5 meter afstand uit de as van de Dirk Bijvoetweg zijn uitgevoerd. Op grotere afstand, waar het plangebied is gelegen, is de luchtkwaliteit beter en worden de grenswaarden derhalve nog minder benaderd.

4.1.3. Geluid

Ten aanzien van geluid moet (naast de richtlijnen uit de milieuzonering) ook rekening worden gehouden met de wettelijke kaders zoals die voortvloeien uit de Wet geluidhinder. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In het voorliggende plan is alleen het wegverkeerslawaai relevant. Voor het bepalen van het aantal te verwachten verkeersbewegingen op de Dirk Bijvoetweg als gevolg van de nieuwe woningen in Onderdijk is een verkeersonderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 2**). Hieruit blijkt dat met deze nieuwe wijk er 280 motorvoertuigen extra bijkomen op de wegvaktelling Morschweg richting Jochems.

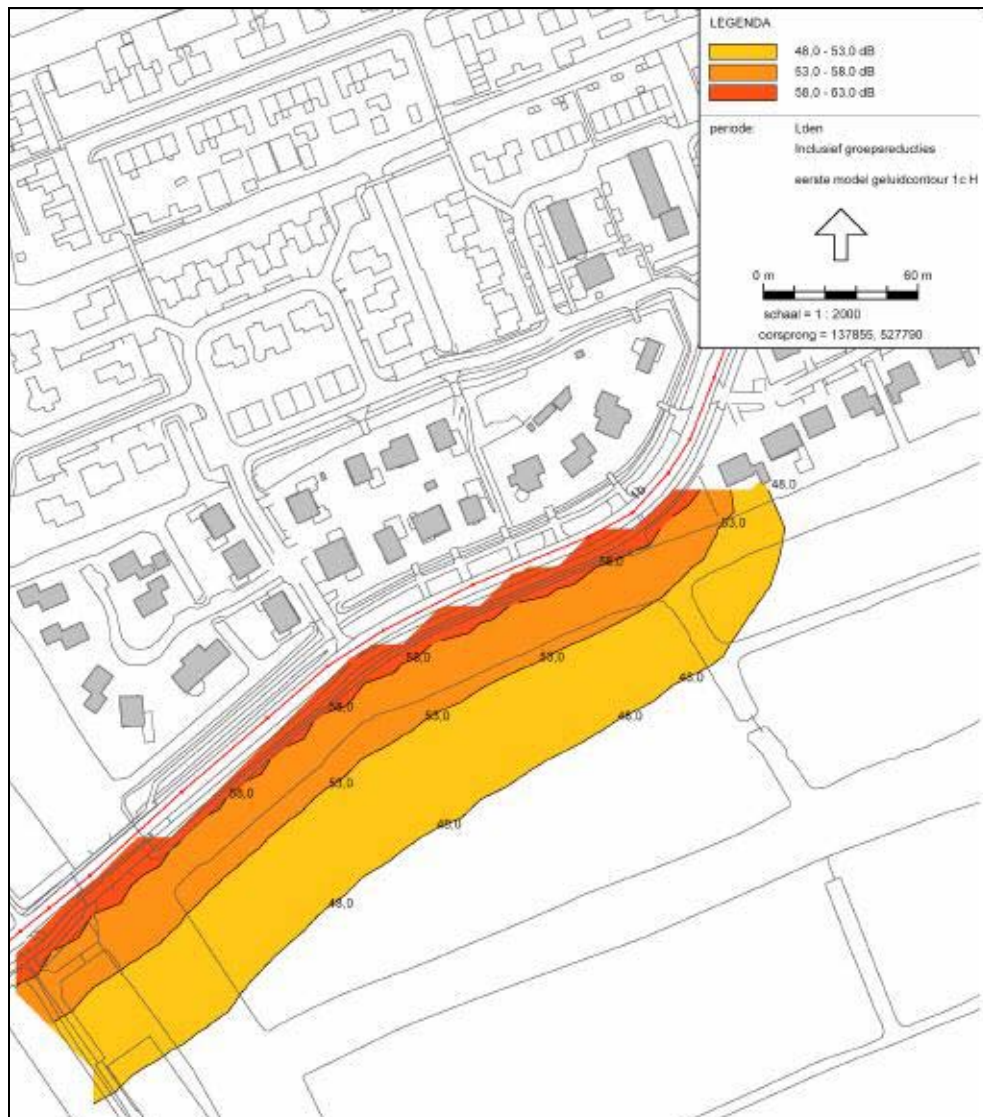
Er is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd ⁴⁾. Deze is opgenomen in **bijlage 3**. Dit onderzoek is door de Milieudienst Westfriesland in **bijlage 4** nader beoordeeld.

De geplande woningen zijn gelegen binnen de 200 meter brede geluidzone van de relevante Dirk Bijvoetweg, waarop ter hoogte van het plangebied een maximale snelheid van 50 km/uur is toegestaan (buiten de bebouwde kom 60 km/uur). In het onderzoek is ervan uitgegaan dat de nieuwe ontsluitingsweg en de overige binnen het plangebied gelegen wegen worden ingericht als 30 km-gebied. Wegen welke binnen een 30 km-gebied zijn gelegen bezitten van rechtswege geen geluidzone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de nieuwe wijkontsluitingsweg wél meegenomen bij de berekeningen. Met het geluidsonderzoek zijn de geluidscontouren voor de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de hogere grenswaarde (53 dB) in kaart gebracht.

Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour, afhankelijk van de beoordelingshoogte, ligt op een afstand van 64 tot 74 meter uit de weg van de Dirk Bijvoetweg (zie figuur 6). Voor de woningen direct gelegen langs de Dirk Bijvoetsweg kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Om een zo groot mogelijke afstand te creëren tussen de Dirk Bijvoetweg en de voorgevels van de woningen kan worden overwogen om de toegangsweg direct langs het water te situeren. De achtertuinen worden dan afgeschermd door de woningen. Het akoestisch onderzoek toont aan dat de $L_{den} = 53$ dB contour net over het mogelijke bouwoppervlak van de eerstelijns bebouwing gaat. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting maximaal $L_{den} = 54$ dB zal gaan bedragen (inclusief art. 110g Wgh) ten gevolge van de Dirk Bijvoetweg.

⁴⁾ ASP, *Akoestisch onderzoek geluidbelasting woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg Zuid Wervershoof (gemeente Wervershoof)*, 23 september 2009.

Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek heeft het college van Burgemeester en Wethouders in zijn vergadering van 20 april 2010 besloten een hogere waarde van 54 dB voor het oprichten van 10 vrijstaande woningen langs de Dirk Bijvoetweg op het perceel kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie C, nummer 2998 vast te stellen.



Figuur 7. Geluidscontouren op basis van het akoestisch onderzoek

Ter plaatse van de daarachter gelegen woningen kan worden geconstateerd dat deze voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de wijkontsluitingsweg zijn ook berekeningen uitgevoerd. Afhankelijk van de verkaveling zal de geluidsbelasting rond de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB fluctueren. Aangezien de maximale snelheid op deze weg 30 km/h zal gaan bedragen, hoeft hier geen Hogere waarde voor te worden vastgesteld.

De geluidsbelasting van deze weg dient alleen bij de bouw van de woningen te worden betrokken ter bepaling van de gevelwering in het kader van "cumulatie".

4.1.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland is te zien dat er geen risicocontouren van inrichtingen die gevaarlijke stoffen opslaan, produceren of verwerken over het plangebied liggen. In die zin is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Er zijn in de nabijheid van het plangebied (binnen een straal van 400 meter) geen wegen, vaar- en spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Ook transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen liggen op voldoende afstand.

Externe veiligheid is voor deze locatie dan ook niet relevant, verder onderzoek is niet nodig.

4.1.5. Bodem

De kwaliteit van de bodem hoort onderdeel te zijn van de onderbouwing van het bestemmingsplan. De kwaliteit van de bodem betreft niet alleen de chemische kwaliteit, maar ook bijzondere kwaliteiten in bodembeschermingsgebieden en gebieden met bijzondere aardkundige waarden. Het is van belang om in een vroeg stadium van het planproces eventuele verontreinigingen, bijzondere bodemwaarden en mogelijke consequenties hiervan voor de functies in het plangebied inzichtelijk te maken.

Het plangebied ligt niet in een bodembeschermingsgebied, evenmin is sprake van bijzondere aardkundige waarden. Het gebied kende voordat de woonbestemming werd toegekend, een agrarische functie.

Volgens de bodemkwaliteitskaarten van de Milieudienst Westfriesland bevindt het plangebied zich in zone 3 (buitengebieden). Uit de kaarten blijkt dat op de locatie schone MVR grond kan worden verwacht. In deze zone worden hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen die geen belemmering vormen voor een woonbestemming.

Uit verkennend bodemonderzoek ⁵⁾ (zie **bijlage 5**) dat in het noordelijk deel (eiland) van het plangebied is uitgevoerd, blijkt dat er in de bovengrond en in het grondwater plaatselijk lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

De aangetroffen verontreinigingen zijn echter dusdanig gering, dat voor het instellen van vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien.

Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van het onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik: wonen met tuin. De uiteindelijke toetsende en handhavende taak ligt bij het bevoegd gezag.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. De hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond dient in overleg met het bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit bepaald te worden. Ook dient melding van transport aan het meldpunt 5 dagen voor uitvoering te gebeuren.

Voor de uitvoering van het noordelijk deel van het plangebied plan zijn er ten aanzien van het aspect 'bodem' geen belemmeringen. Gezien het feit dat ook het zuidelijk plandeel een agrarische functie heeft gehad en volgens de bodemkwaliteitskaarten van de Milieudienst Westfriesland hier schone MVR grond kan worden verwacht, wordt ook hier hooguit lichte verontreiniging verwacht die geen belemmering voor een woonbestemming zullen opleveren. Wel zal alvorens het plandeel in ontwikkeling genomen wordt aangetoond moeten worden dat de bodem daadwerkelijk geschikt is voor de beoogde functie wonen met tuin.

4. 2. Water

Volgens de werkwijze van de Watertoets wordt in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevoerd. Eerste overleggen naar aanleiding van de kaderstellende notitie hierover duiden erop dat 15% van het te verhard deel (gebouwen, wegen, verharding, e.d.) gecompenseerd dient te worden door het graven van nieuw water. In de reactie op het Overleg van 30 juni 2009 geeft het Hoogheemraadschap aan dat in tegenstelling tot het eerder door hoogheemraadschap aangegeven percentage van 15% watercompensatie van de verhardingtoename, het wateroppervlak in het plangebied uitgebreid zal moeten worden met 6,2% van de toename van het verhard oppervlak. Het hoogheemraadschap adviseert het hemelwater uit het plangebied volledig te laten afvoeren naar NAP -2,20 meter peil. De gemeente zal hierover in tijdig overleg voeren. Gezien de geschatte toename aan verhard oppervlak van ca. 18.000 m² en een toename van wateroppervlak van circa 1.100 m² door aanleg van water aan de westzijde van het plangebied wordt voldoende watercompensatie binnen het plangebied gerealiseerd.

⁵⁾ Landview Bodemonderzoek, Verkennend bodemonderzoek Dirk Bijvoetweg C2998 te Wervershoof, oktober 2008.

Het hoogheemraadschap adviseert om hemelwaterafvoer af te koppelen van de riolering. Er dient middels een conceptontwerp van het riolering- en eventuele drainageplan aangegeven te worden op welke wijze de afvoer van afvalwater en hemelwater gaat geschieden. De gemeente zal wanneer een conceptontwerp van het riolering- en drainageplan beschikbaar is, deze voorleggen aan het Hoogheemraadschap. Met de aanbeveling om hemelwater af te koppelen van de riolering zal rekening worden gehouden bij het opstellen van dit rioleringplan.

Het plangebied zal aangesloten worden op de Dirk Bijvoetweg, welke door het Hoogheemraadschap wordt beheerd. Hierdoor is een ontheffing van het hoogheemraadschap benodigd. Omdat de voorgenomen plannen tevens van invloed zijn op de verkeersbelasting van de Dirk Bijvoetweg, verzoekt het Hoogheemraadschap om verdere planuitwerking van het verkeer en de ontsluiting in overleg met het Hoogheemraadschap te laten plaatsvinden. Wanneer het wenselijk is dat de gemeente Wervershoof het beheer en onderhoud van een gedeelte van de Dirk Bijvoetweg overneemt, dient tijdig een verzoek ingediend te worden. De gemeente zal bij de uitwerking in overleg treden met het Hoogheemraadschap. Met betrekking tot overname van infrastructuur zal de gemeente tijdig een standpunt innemen en eventueel een verzoek bij het Hoogheemraadschap indienen.

Voor het graven en dempen van watergangen en werkzaamheden aan en langs watergangen en wegen in het beheer bij het Hoogheemraadschap is een keurontheffing nodig. Daarnaast moet voor lozingen op het oppervlaktewater een WVO-vergunning worden aangevraagd. Het hoogheemraadschap verzoekt om aanpassing van het plan en om toezending van een geactualiseerde en definitieve versie. De gemeente zal tijdig de benodigde vergunningen aanvragen. Indien het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt zal een kennisgeving hiervan naar het Hoogheemraadschap worden verzonden.

4. 3. Ecologie

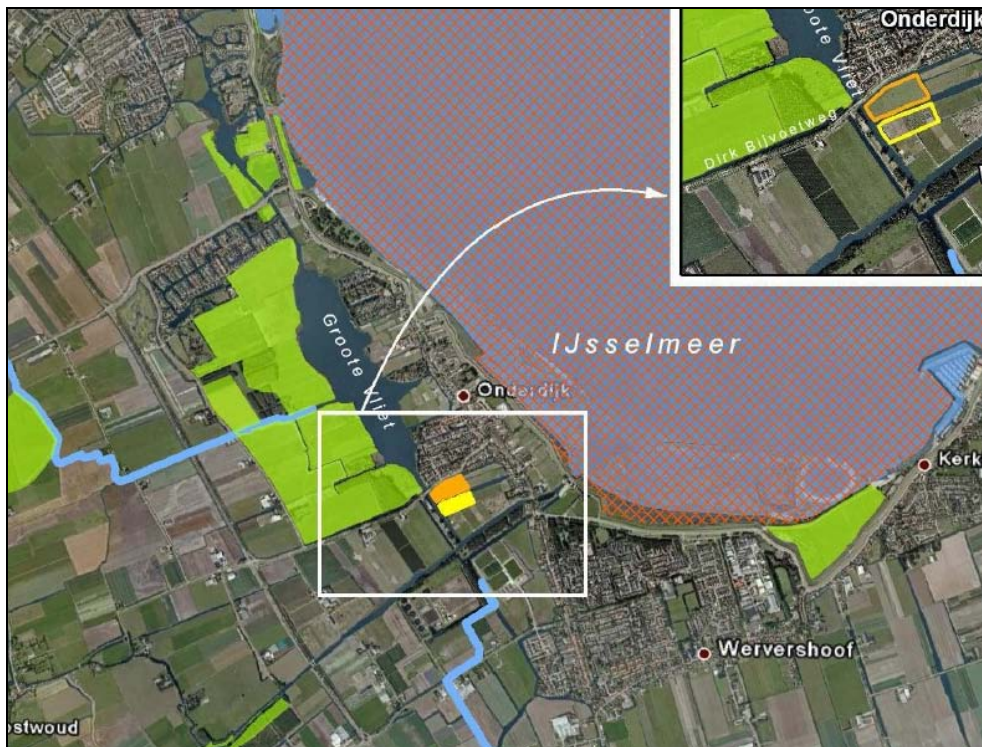
Ecologisch onderzoeksbureau Altenburg en Wymenga heeft een ecologische beoordeling (quickscan) van het plangebied uitgevoerd ⁶⁾. Dit onderzoek is opgenomen in **bijlage 6** bij de plantoelichting. In dit onderzoek zijn de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld in het kader van de vigerende natuurwetgeving: de Natuurbeschermingswet, de Nota Ruimte (Ecologische Hoofdstructuur) en de Flora- en faunawet.

Het noordelijk plandeel bestaat in de huidige situatie uit agrarisch grasland en wordt aan alle zijden omgeven door brede watergangen. Er is hier geen bebouwing of opgaande begroeiing aanwezig. Het zuidelijk plandeel wordt aan de noord- en westzijde begrensd door watergangen. Dit deel is in gebruik voor tuinbouw en wordt voor een groot deel omringd door elzenhagen. Ook hier is geen bebouwing aanwezig.

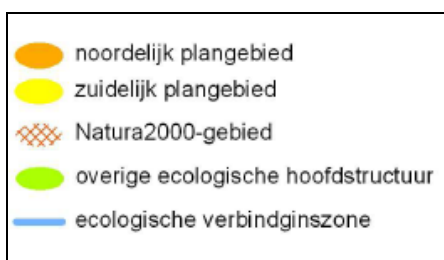
⁶⁾ Altenburg en Wymenga, *Ecologische beoordeling van woningbouw aan de Dirk Bijvoetweg te Wervershoof*, rapport 1143, 21 juli 2008.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het IJsselmeer, dat op ongeveer 600 meter afstand van het plangebied ligt, is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Ook is het plangebied geen onderdeel van de EHS. Ten westen van het plangebied ligt aan de overzijde van de Dirk Bijvoetweg de Grote Vliet. Dit gebied maakt wel deel uit van de EHS (en is ook als natuurgebied aangeduid in het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied). Ten zuidwesten van het plangebied ligt een ecologische verbindingszone over het Narrevliet richting de Kromme Leek.

Gezien de aard van de herinrichting en het gebruik van het omliggende gebied, worden geen negatieve effecten op de natuurwaarden van het Natura 2000-gebied IJsselmeer verwacht. Ook worden door de ingreep geen effecten verwacht op de wezenlijke waarden van de EHS.



Figuur 8. Ligging van het plangebied en beschermde gebieden in de omgeving



Ook de effecten op de beschermde soorten zijn onderzocht. In de tabel in figuur 9 is in beeld gebracht voor welke soorten al dan niet een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. De voorwaarden staan omschreven in het onderzoeksrapport.

De Narrevliet is geschikt als vliegroute voor een aantal soorten vleermuizen.

Bij de inrichting van het gebied moet rekening worden gehouden met licht-hinder richting de Narrevliet, verstoring door licht moet zoveel mogelijk worden voorkomen (door bijvoorbeeld de verlichting niet op de Narrevliet te richten of opgaande begroeiing tussen het bebouwde gebied en het water te plaatsen). De ontwikkelaar heeft hier in zijn winnende ontwerp voor het gebied rekening mee gehouden.

Overzicht van beschermde en kritische planten- en diersoorten die in het plangebied en omgeving voorkomen, met hun status volgens de Flora- en faunawet en Rode Lijsten. Een Rode Lijst heeft de categorieën: gevoelig (GE), kwetsbaar (KW), bedreigd (BE) en ernstig bedreigd (EB). Voorkomen: + = aanwezig, - = afwezig, (+) = mogelijk aanwezig gezien biotoop en verspreiding, maar niet vastgesteld. Bij vleermuizen: (f) = mogelijk foeragerend.

Soorten per categorie Flora- en faunawet	Plan- gebied	Om- geving	Rode lijst met status	Ontheffingsaanvraag nodig?
Categorie 1 (lichte bescherming)				
Algemeen voorkomende amfibieën (zie paragraaf 3.2)	(+)	+	-	Nee
Algemeen voorkomende zoogdieren (zie paragraaf 3.2)	(+)	+	-	Nee
Categorie 2 (middelzware bescherming)				
Inheemse broedvogels	(+)	+	-	Nee, mits voorwaarden opgevolgd
Kleine modderkruiper	(+)	+	-	Nader onderzoek nodig ¹
Rivieronderpad	-	+	-	Nee
Categorie 3: (zware bescherming)				
Rugstreeppad	(+)	+	-	Nader onderzoek nodig ²
Rivierprik	-	+	-	Nee
Bittervoorn	(+)	+	KW	Nader onderzoek nodig ¹
Meervleermuis	(+)	+	-	Nee, mits voorwaarden opgevolgd
Watervleermuis	(+)	+	-	Nee, mits voorwaarden opgevolgd
Dwergvleermuis	(f)	+	-	Nee
Ruige dwergvleermuis	(f)	+	-	Nee
Laatvlieger	(f)	+	-	Nee

¹) Nader onderzoek alleen noodzakelijk indien werkzaamheden aan watergangen en/of oevers worden uitgevoerd.

²) Dit geldt alleen voor het zuidelijke perceel.

Figuur 9. Overzicht ecologische onderzoeken

Uit aanvullend onderzoek, uitgevoerd door ecologisch onderzoeksbureau Altenburg en Wymenga, d.d. 26 april 2010, is gebleken dat in het plangebied geen roepende Rugstreeppadden gehoord of gezien zijn. Ook zijn er geen Rugstreeppadden in de omgeving van de plangebieden gehoord of gezien. Omdat er geen wettelijk beschermde Rugstreeppadden voorkomen in het plangebied, veroorzaakt een herinrichting van het plangebied geen conflicten met de Flora- en faunawet ten aanzien van Rugstreeppadden.

Een strook grond langs de oever van het Narrevliet krijgt een groenbestemming waarin ruimte is voor de ontwikkeling van ecologische waarden. Deze strook zorgt ervoor dat er weinig licht vanuit het plangebied op de Narrevliet valt. Lichtuitstraling op de Narrevliet en andere watergangen zal in sterke worden beperkt door het gebruik van armaturen die voorkomen dat licht in de richting van het water straalt. Door het toepassen van de groenstrook langs de Narrevliet en het toepassen van genoemde lichtarmaturen zullen de lichtcondities voor de Water- en Meervleermuizen, die mogelijk gebruik maken van de Narrevliet, niet verslechteren.

4. 4. Archeologie

In september 2007 zijn de doelstellingen uit het Verdrag van Malta (bescherming van archeologische waarden) geëffectueerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De Wamz regelt dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig, dus bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen en projecten, rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Op basis van beschikbare archeologische kaarten of op basis van onderzoek, kan worden vastgesteld of er in een plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, of dat er een bescherming van archeologische waarden van toepassing is.

Om de archeologische waarden in kaart te brengen is in het plangebied archeologisch onderzoek uitgevoerd ⁷⁾. Het onderzoek is opgenomen in **bijlage 7**. Het onderzoek betreft een veldonderzoek, bestaande uit 25 boringen. Een bureauonderzoek heeft in een eerder stadium plaatsgevonden. Er is met de onderzoeken vastgesteld of er potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn en wat de kwaliteit hiervan is. Tevens is gezocht naar archeologische indicatoren.

Bij het onderzoek zijn twee potentiële archeologische niveaus aangetroffen. De diepste ligt op circa 0,6 meter beneden maaiveld. Op deze hoogte zijn op het zuidelijke perceel brandlagen aanwezig die waarschijnlijk een menselijke oorzaak hebben. Echter aanwijzingen voor associatie van de brandlagen met bewoning in het gebied zijn er niet, aangezien geen cultuurlagen, aardewerk en dergelijke zijn aangetroffen. Het tweede potentiële niveau betreft het maaiveld. Hier is echter alleen verspreid over het terrein (sub)-recent afval gevonden dat waarschijnlijk is aangevoerd. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische sporen worden aangetroffen, dan dient hiervan direct melding te worden gedaan bij de gemeente Wervershoof, conform de Monumentenwet 1988 artikel 53 en 54.

⁷⁾ De Steekproef, *Wervershoof, Dirk Bijvoetweg, Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek*, rapport 2008 - 09/12, oktober 2008.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse (overheids)instellingen. Het bestemmingsplan is tevens voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening. Het verslag van de Overleg- en Inspraakronde is opgenomen in hoofdstuk 7.

5. 2. Financiële uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie Onderdijk – Dirk Bijvoetweg is een externe partij aangetrokken, waarbij de gemeente de regie in handen houdt. Er is geen aanleiding aan te nemen dat zich op het terrein bijzondere omstandigheden voordoen die de realisatie van het plan kostbaarder maken dan het gemiddelde woningbouwplan. Ook de gestelde beleidsuitgangspunten inzake woningbouw vormen geen bijzondere omstandigheden. De realisatie van een woonfunctie zal naar verwachting kostendekkend zijn.

5. 3. Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) stelt een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Daarom maakt een zogenaamd exploitatieplan verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan, tenzij het kostenverhaal anderszins (privaatrechtelijk) verzekerd is. Dit kan door het sluiten van een koopcontract waarin de grondverkoop is geregeld met een initiatiefnemer.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zullen worden ontwikkeld door een projectontwikkelaar. Alle door de gemeente te maken kosten zullen op deze ontwikkelaar worden verhaald. Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Onderdijk - Dirk Bijvoetweg is een koopcontract waarin de grondverkoop is geregeld opgesteld. Ook het maken van afspraken rond fasering en het aantal te realiseren sociale koop- en huurwoningen zijn in deze overeenkomst opgenomen.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Plansystematiek

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek en de juridische vertaling in bestemmingen. De bestemmingen regelen de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bestemmingen die voorkomen in het plangebied zijn juridisch vastgelegd in de bestemmingsplanregels. De regels van het bestemmingsplan kunnen (rechtstreeks) worden vertaald naar een ruimtelijke verbeelding (c.q. plankaart).

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008, opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en zal het plan in digitale vorm voldoen aan de vormvereisten die vanaf 1 januari 2010 wettelijk verplicht worden.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

In de planregels is daarnaast een aantal aanlegvergunningstelsels opgenomen voor het uitvoeren van specifieke werkzaamheden zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Groen

De bestemming 'Groen' is gegeven aan de structurele groenelementen in het plangebied, zoals de groene zone langs het Narrevliet. Deze groenstrook is van belang voor de ruimtelijke waarde en de ruimtelijke beleving van het plangebied, maar vervult daarnaast ook een ecologische functie (ecologische verbindingzone).

Onder de bestemming 'Groen' zijn, naast de groenvoorzieningen, de gronden onder meer inbegrepen voor water, paden en speelvoorzieningen.

Water

De bestaande waterlopen hebben de bestemming 'Water' gekregen. Ook in ruimtelijk opzicht vervult dit water een belangrijke rol. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals kunstwerken in en over dit water (in de vorm van bruggen en duikers) zijn binnen deze bestemming wel toegestaan. De doorvaarthoogte van bruggen, overspanningen of overkluizingen bedraagt ten minste 1,50 meter, de doorvaartbreedte van de brug minimaal 6 meter en de breedte van de duiker ten minste 2,5 meter. De brug ten behoeve van de hoofdontsluiting is specifiek aangeduid. Binnen de bestemming 'Water' zijn ook oevers, groenvoorzieningen en riet- en oeverbeplanting, alsmede houten loopbruggetjes toegestaan.

Woongebied

Het plangebied kent de bestemming 'Woongebied'. De definitieve inrichting is nog niet bekend, daarom is gekozen voor een globale bestemming. Naast wonen zijn binnen deze bestemming ook aanverwante functies zoals wegen en paden (verkeersvoorzieningen), groenvoorzieningen, tuinen, e.d. toegestaan.

Er mogen ten hoogste 80 woningen in deze bestemming worden opgericht. Langs de randen van het water wordt een zone van 5 meter opgenomen, waar maximaal 15 m² aan bijgebouwen met een maximale hoogte van 3 meter gerealiseerd mogen worden. Omdat langs de Dirk Bijvoetweg geen 'achterkantsituaties' mogen ontstaan, is hier de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - oriëntatie woningen" opgenomen. De nokrichting van de hoofdgebouwen ter plaatse van deze aanduiding, moet georiënteerd zijn op de Dirk Bijvoetweg. Het uitoefenen van een beroep aan huis is toegestaan.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 oktober 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De aankondiging hiervoor is op 30 september 2009 in het lokale huis-aan-huisblad "De Binding" gepubliceerd. Het voorontwerpbestemmingsplan en de bekendmaking hebben op de gemeentelijke website gestaan. In deze periode zijn 3 verschillende inspraakreacties ingediend, waarvan 1 inspraakreactie is ondertekend door 26 verschillende personen (zie paragraaf 7.1.2.). De inspraakreacties (zie **bijlage 8**) worden in deze paragraaf samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.1.1. J. Hermans, Onderdijk 29, Wervershoof

Inspreker heeft bezwaar tegen de woningbouwplannen ten zuiden van de Dirk Bijvoetweg. Inspreker geeft aan, alvorens zich in 1997 gevestigd te hebben in Wervershoof, bij de gemeente te hebben geïnformeerd naar eventuele woningbouwplannen op de genoemde locatie. Deze waren er destijds niet, en zouden er de eerste 30 jaar ook niet komen, omdat eerst de locatie "Biersloot Hop" ontwikkeld zou worden. Inspreker is juist om het uitzicht tot koop overgegaan, en is in de loop der jaren veel waarde hieraan gaan hechten. Door het middels het voorontwerp toestaan van woningbouw zal dit uitzicht verloren gaan.

Reactie: Bestemmingsplannen en structuurvisies kunnen in een beperkte mate vooruitzien op ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen. Een bestemmingsplan voorziet in een voor de burger bindende regeling voor in beginsel 10 jaren, terwijl een structuurvisie middels een globale visie nog wat verder vooruit probeert te kijken. Door het globale karakter van de structuurvisie is deze voor burgers niet bindend, en kan deze wijzigen naarmate de tijd verstrijkt en de inzichten veranderen. Structuurvisies kunnen derhalve ook geen garanties geven voor de komende 30 jaar. In 2008 is de Structuurvisie Wervershoof 2020 vastgesteld, welke de tot dan toe geldende structuurvisie uit 1995 vervangt. De realisatie van woningbouw op de locatie Dirk Bijvoetweg is reeds aangekondigd in deze Structuurvisie Wervershoof 2020. Dat door het ontwikkelen van woningbouwplannen aan de rand van de dorpskern het uitzicht zal veranderen is onvermijdelijk.

7.1.2. Omwonenden Dirk Bijvoetweg

Deze inspraakreactie is ondertekend door 26 omwonenden van de Dirk Bijvoetweg te Wervershoof. Het betreft de volgende personen:

1. De heer J. Elshout, Morschweg 25;
2. Mevrouw T. Elshout-Booij, Morschweg 25;
3. De heer G. Hoogendoorn, Dirk Bijvoetweg 12;

4. Mevrouw M. Hoogendoorn, Dirk Bijvoetweg 12;
5. Mevrouw M. Kolken, Dirk Bijvoetweg 14;
6. De heer N. Kolken, Dirk Bijvoetweg 14;
7. De heer G. Graff, Dirk Bijvoetweg 16;
8. De heer/mevrouw T. Graff, Dirk Bijvoetweg 16;
9. De heer/mevrouw H. Donze, De Gonzer 3;
10. De heer/mevrouw F. Donze, De Gonzer 3;
11. De heer/mevrouw C. Koomen, Leistik 2;
12. Mevrouw C. Oud-Koper, Dirk Bijvoetweg 10;
13. De heer S.A. Oud, Dirk Bijvoetweg 10;
14. Mevrouw B.M. Pouw-Groen, Dirk Bijvoetweg 6;
15. De heer/mevrouw V. van Buuren, Morschweg 29;
16. De heer/mevrouw R. Zijderwijk, Morschweg 27;
17. De heer/mevrouw E. Zijderwijk, Morschweg 27;
18. De heer/mevrouw F. ten Hoope, Gonzer 1;
19. Mevrouw M. Haakman-Korver, Morschweg 12;
20. De heer/mevrouw A. Velthuis, Morschweg 23;
21. De heer Th. Haakman, Morschweg 12;
22. De heer/mevrouw N.G.M. Pouw, Dirk Bijvoetweg 6;
23. De heer/mevrouw P.S. Heyneman, Morschweg 33;
24. De heer/mevrouw J.N.M. Groot, Morschweg 33;
25. De heer/mevrouw C.A.A. Dudink, Morschweg 35;
26. De heer/mevrouw B. Manshanden, Morschweg 35.

Voorgeschiedenis

Insprekers schetsen de voorgeschiedenis en geven hierin aan reeds eerder hun bezwaren te hebben geuit met betrekking tot de voorgenomen woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg. De volgende bezwaarmomenten worden in de inspraakreactie genoemd en van een korte toelichting voorzien:

- 5 november 2007: bezwaar tegen Structuurvisie Wervershoof 2020;
- 18 maart 2008: bekritisering wijze van besluitvorming;
- 21 augustus 2008: bezwaar tegen de kaderstellende notitie;
- 12 maart 2009: bezwaar tegen onzuiverheden in de besluitvorming.

Insprekers geven aan in hoofdlijnen nog steeds achter deze bezwaren te staan.

Reactie: Deze opmerking wordt ter kennisname aangenomen. De inhoudelijke reactie is terug te vinden in de gemeentelijke reactie behorende bij de genoemde stukken.

Bewoners gedupeerd

De karakteristieke ligging en de wijde blik over de natuur zal voor veel woningen aan de Morschweg en Dirk Bijvoetweg verloren gaan door uitvoering van de in het voorontwerp voorgenomen plannen. Dit terwijl bovengestane redenen voor veel bewoners een doorslaggevend motief waren om zich hier te vestigen. Op basis van vigerende plannen zou dit zo blijven, hetgeen niet meegewogen wordt in de gemeentelijke plannen.

Woningbouw op de locatie Biersloot Hop zou niet ten koste gaan van uitzicht of natuurwaarden, omdat op die locatie geen sprake is van een open en natuurlijk landschap.

Reactie: *De ontwikkeling van woningbouw op de locatie Dirk Bijvoetweg Zuid is reeds beschreven in de Structuurvisie Wervershoof 2020. Deze ontwikkeling kan alleen mogelijk gemaakt worden door aanpassing van de vigerende plannen. Voor wat betreft de afweging tussen de locaties is in paragraaf 2.2. de tekst uit het Structuurplan Wervershoof 2020 overgenomen en is een beeld geschetst van de ligging van de locatie Biersloot Hop ten opzichte van het EHS gebied de Grootte Vliet. Verder wordt voor een inhoudelijke reactie verwezen naar de reactie bij paragraaf 7.1.1.*

Natuurwaarden niet in acht genomen

Uitvoering van de plannen heeft tot gevolg dat landschappelijke waarden (zicht op vogelweiden en karakteristieke lintbebouwing) worden aangetast. Vele soorten weidevogels, ganzen en eenden leven in het bij Staatsbosbeheer in beheer zijnde “vogeltjesland” aan de Narre Vliet. In het hoofdstuk Ecologie van het voorontwerp en in het Ecologierapport (Altenburg & Wymenga) wordt hier niet op ingegaan. Ondanks dat de eigenaar de overeenkomst, op grond waarvan het gebied beschermd vogelterrein was, heeft opgezegd, pleiten insprekers voor behoud c.q. herstel van de functie als beschermd vogelgebied.

Reactie: *Het plangebied bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk plandeel. Deze delen zijn thans in gebruik voor respectievelijk agrarisch grasland en tuinbouw. Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van de EHS. Er is dan ook geen sprake van aantasting van natuur- of landschappelijke waarden. Het pleiten van insprekers voor behoud c.q. herstel van de functie als beschermd vogelgebied wordt ter kennisname aangenomen.*

Vergelijking locaties Biersloot Hop en Dirk Bijvoetweg

Insprekers zijn van mening dat vergelijking tussen de potentiële woningbouwlocaties Biersloot Hop en Dirk Bijvoetweg had moeten plaatsvinden. In 1995 was in de tot voor kort geldende Structuurvisie te lezen dat de beste woningbouwlocatie Biersloot Hop was, terwijl in paragraaf 2.2 van het voorontwerp ongemotiveerd wordt gesteld dat “de locatie Biersloot Hop niet in aanmerking komt voor woningbouw en behouden blijft voor een open en natuurlijk landschap”.

Biersloot Hop is volgens insprekers een beter geschikte locatie voor woningbouw. Binnen vigerende bestemmingsplannen is hier woningbouw mogelijk. Biersloot Hop is rustiger gelegen (minder geluid, geuroverlast en verkeersgevaar) en ligt gunstiger ten opzichte van centrumfuncties.

Reactie: *In de Structuurvisie Wervershoof heeft een afweging plaatsgevonden tussen de locaties. De tekst van de Structuurvisie is in de toelichting verwerkt. In de Structuurvisie heeft een afweging plaatsgevonden van de overige door de insprekers genoemde afwegingsfactoren.*

Het voor de locatie Biersloot Hop vigerend bestemmingsplan buitengebied kent een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming agrarische bedrijven om te zetten naar woondoel-einden. De locatie Biersloot Hop betreft echter agrarisch gebied. Er is dus altijd een bestemmingsplanwijziging nodig om woningbouw mogelijk te maken.

Kwaliteit van het plan

Insprekers trekken de uitvoerbaarheid van het voorontwerp in twijfel, nu in paragraaf 4.3 (Ecologie) van het voorontwerp is geconstateerd dat het zuidelijk plandeel mogelijk in strijd is met de Flora- en faunawet. Indien uit aanvullend toekomstig onderzoek geconcludeerd zou moeten worden dat alleen het noordelijk deel van het plangebied bebouwd mag worden, is het plan niet meer haalbaar.

Daarnaast zetten insprekers om een andere reden vraagtekens bij de haalbaarheid het plan, diverse woningbouwontwikkelingen in de omgeving worden stilgelegd wegens onvoldoende animo. In het plan zullen eerst dure percelen verkocht moeten worden, waardoor sociale, betaalbare bouw voor huidige dorpsbewoners te laat en in een gering aantal ontwikkeld wordt.

In paragraaf 4.3 van het voorontwerp wordt niet gesproken over de nabijheid van de Riool Water Zuiveringsinstallatie (RWZI). In het bij het voorontwerp als bijlage toegevoegde rapport van Milieudienst Westfriesland wordt gesteld dat de RWZI geen belemmering vormt voor vergunningverlening. Insprekers constateren sinds de recente uitbreiding van de RWZI regelmatig geuroverlast en vermoeden dat de gehanteerde geurcontourtekening achterhaald is. De voorgenomen ontwikkeling heeft tot gevolg dat toekomstige bewoners dichterbij de RWZI komen te wonen dan huidige bewoners die nu reeds overlast ondervinden.

In paragraaf 5.1 (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) wordt niet gesproken over de grote weerstand die tegen het plan bestaat.

Reactie: Om de aanwezigheid van de Rugstreeppad uit te sluiten op het zuidelijk plandeel wordt aanvullend onderzoek hiernaar uitgevoerd. Indien mocht blijken dat een gedeelte van het plan strijdigheid met de Flora- en faunawet oplevert, dient beoordeeld te worden hoe hier mee om te gaan. Dit betekent echter niet dat het plan in zijn geheel geen doorgang kan vinden danwel niet meer uitvoerbaar zou zijn. Het stedenbouwkundig plan kent een gedifferentieerd woningaanbod, waaronder zowel duurdere als goedkopere woningen vallen. Hierdoor wordt wonen voor diverse bevolkingsgroepen, waaronder ook huidige dorpsbewoners, aantrekkelijk gemaakt. Op basis van de Regionale Woonvisie West-Friesland, en de hieraan ten grondslag liggende marktonderzoeken, wordt voor de gemeente Wervershoof een taakstelling van gemiddeld 48 woningen per jaar (tot 2015) wenselijk geacht.

Er zijn dan ook geen redenen om aan te nemen dat er in de markt geen behoefte hieraan zou zijn.

In het bij het voorontwerp als bijlage toegevoegde rapport van Milieudienst Westfriesland van 25 september 2008 wordt gesteld dat de RWZI geen belemmering vormt voor vergunningverlening. Sindsdien heeft zich qua vergunningverlening geen verandering voorgedaan. De geurcontourtekening van de RWZI geeft de huidige situatie weer. De geurcontour van de RWZI strekt slechts voor een klein deel uit over het plangebied en vormt daarbij geen belemmering. Voor de bestaande woningen langs de Dirk Bijvoetweg en de Morschweg voldoet de RWZI ruimschoots aan de maximale immis-sieconcentraties. Verwezen hiervoor wordt naar paragraaf 4.1.1.

Naast de in het Voorontwerp aangekondigde Overlegronde, worden in het Ontwerp ook de resultaten van de Inspraakronde opgenomen. Hiermee wordt eventuele weerstand tegen het plan in kaart gebracht.

Opmerking

Insprekers geven aan dat, indien de huidige plannen doorgang vinden, zij zeker zullen trachten schade te verhalen. Het doel is echter om de aantasting van hun woongenot te voorkomen.

Reactie: De gemeente neemt deze opmerking ter kennisname aan. Over het element planschade worden met de ontwikkelende partij afspraken gemaakt.

7.1.3. Delphia Vastgoed BV, Lepelaar 3D, Hoorn

Bestemming Zuidelijk plandeel

Het zuidelijk deel van het plangebied heeft momenteel de bestemming 'Wonen - uit te werken'. Inspreker geeft aan dat, gezien het feit dat ontwikkeling van het zuidelijk deel een vaststaande ontwikkeling is, het meer voor de hand ligt om het bestemmingsplan zo vast te stellen dat geen extra procedures benodigd zijn voor ontwikkeling van het zuidelijk plandeel. In de samenwerkingsovereenkomst tussen inspreker en de gemeente Wervershoof is geregeld dat het noordelijk plandeel als eerste zal worden bebouwd.

Reactie: Met de ontwikkelaar is afgesproken het zuidelijk deel aansluitend op het noordelijk deel te ontwikkelen. Gezien de verwachte looptijd gaat de gemeente er mee akkoord ook het zuidelijk deel de bestemming 'Woongebied' te geven. Het plan is hierop aangepast.

Keuze voor ontwerp woningbouwlocatie

In de toelichting behorende bij het Voorontwerp wordt in paragraaf 3.2.2. vermeld dat een aantal projectontwikkelaars is gevraagd om, binnen de randvoorwaarden die zijn omschreven in een kaderstellende notitie en het selectiedocument, een ontwerp voor de nieuwe woningbouwlocatie in te dienen. Te zijner tijd zal door de gemeente Wervershoof één van deze ontwerpen worden uitgekozen. Insprekers geven aan dat de schetsontwerpen inmiddels gereed zijn en de keuze nu reeds gemaakt is.

Reactie: De tekst van de toelichting van het voorontwerp is aan de huidige stand van zaken aangepast.

Vrije kavels

Op bladzijde 8 van de plantoelichting bij het voorontwerp wordt gesteld dat in het plangebied 20% vrije kavels worden uitgegeven. In de overeenkomst tussen insprekers en de gemeente is echter geregeld dat minimaal 20% vrije kavels zullen worden uitgegeven. Insprekers achten het derhalve niet gewenst om een exact aantal te noemen in de plantoelichting.

Reactie: De genoemde overeenkomst in combinatie met de door de gemeenteraad vastgestelde verkaveling biedt voldoende waarborg dat het minimale aantal van 20% vrije kavels gerealiseerd zal worden. De toelichting is derhalve op dit punt aangepast.

Voet-/fietspad

De woningen aan de noordgrens van het plangebied kunnen (langs het water) worden ontsloten door een voet-/fietspad. Insprekers gaan er vanuit dat dit ook een weg mag zijn.

Reactie: De veronderstelling van insprekers is juist. De toelichting is hierop aangepast.

Uitgangspunten

Insprekers hebben bezwaar tegen de verplichting om bebouwing te realiseren met één bouwlaag met kap. Insprekers geven aan dat langs de Dirk Bijvoetweg gemakkelijk een 'notaris woning' zou kunnen komen, met een dak en een groot plat stuk als hoofddak.

Reactie: Uitgangspunt is dat bebouwing in het plangebied moet aansluiten op de bestaande bebouwing van Onderdijk, zowel qua (dorps)karakter als qua bebouwingsbeeld en -vorm. De woningen zullen hoofdzakelijk bestaan uit één bouwlaag met kap, hoewel twee bouwlagen met kap niet wordt uitgesloten. De gemeente wenst in grote lijnen vast te houden aan één of twee bouwlagen met kap.

*Om wel enige flexibiliteit in het plan op te nemen is het ook mogelijk incidenteel woningen in twee bouwlagen met kap te bouwen langs de Dirk Bijvoetsweg en zal een ontheffing in de regels worden opgenomen om incidenteel een groot plat stuk als hoofddak mogelijk te maken.
De regels zullen hierop worden aangepast. In het Beeldkwaliteitsplan zal bovengenoemd uitgangspunt worden verwoord.*

Bebouwingsvrije zone langs de oevers

Insprekers geven de voorkeur aan om wel bebouwing langs de oevers toe te staan, volgens een strikte beeldkwaliteit. Hier kunnen dan bijvoorbeeld botenhuisjes worden gerealiseerd, hetgeen het dorpse karakter ten goede komt.

Reactie: Zoals verwoord wenst de gemeente in ieder geval rekening te houden met de bestaande landschappelijke structuur. Deze bestaat in de bestaande situatie uit twee weilanden, omgeven door water. Om dit beeld van land ('eilanden') omgeven door sloten of vaarten in stand te houden wenst de gemeente langs de randen van het water een zone van 5 meter op te nemen waar maximaal 15 m² aan bijgebouwen met een maximale hoogte van 3 meter gerealiseerd mogen worden.

Groenzone aan de oostzijde

In de toelichting van het voorontwerp staat vermeld dat zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van het plangebied een groenzone geprojecteerd is. Insprekers zijn van mening dat alleen aan de westzijde van het plangebied een groenzone dient te komen.

Reactie: In de toelichting van het voorontwerp is ten onrechte gesteld dat ook aan de oostzijde een groenzone gerealiseerd zal worden. Deze groenzone stond ook niet aangegeven op de verbeelding, waardoor verbeelding en toelichting niet met elkaar corresponderen. In deze situatie prevaleert de verbeelding boven de toelichting, omdat aan laatstgenoemde geen rechten kunnen worden ontleend. De toelichting zal in overeenstemming worden gebracht met de verbeelding.

Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting is correct weergegeven, maar geeft ook iets aan ten aanzien van de calamiteitenontsluiting

Reactie: De calamiteitenontsluiting past binnen de regels van de bestemming Woongebied. .

Verbeelding

Insprekers geven ten aanzien van de verbeelding de volgende opmerkingen:

- In het groen van de westrand moet ook water mogelijk zijn, met ruimtelijke en ecologische waarden. Insprekers stellen voor dit expliciet naar voren te laten komen;
- De brug van het noordelijk naar het zuidelijk deel is niet op de verbeelding weergegeven;
- De westzijde van het plandeel 'Woongebied' is niet voorzien van een bebouwingsvrije zone;
- Het zuidwestelijk gedeelte van plandeel B van het door insprekers ingediende stedenbouwkundig ontwerp, valt buiten de grens van het bestemmingsplan;
- De groenzones in het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied zijn niet aangegeven overeenkomstig het stedenbouwkundig ontwerp.

Reactie: De beantwoording van bovenstaande punten is als volgt:

- *binnen de bestemming 'Groen' is eveneens water toegestaan;*
- *ten tijde van de ter inzage legging van het voorontwerp was het stedenbouwkundig ontwerp nog niet bekend. Nu dit wel voorhanden is, wordt de brug van het noordelijk naar het zuidelijk plandeel overeenkomstig het stedenbouwkundig ontwerp op de verbeelding van het ontwerp opgenomen;*
- *het westelijk deel van het plangebied heeft een groenbestemming waar niet gebouwd mag worden. Wel wenst de gemeente om het beeld van de bestaande situatie van twee weilanden, omgeven door water, in stand te houden. Dit wordt bereikt door langs de randen van het water een zone van 5 meter op te nemen waar maximaal 15 m² aan bijgebouwen met een maximale hoogte van 3 meter gerealiseerd mogen worden;*
- *de verbeelding zal op dit punt worden aangepast.*
- *de nieuw aan te leggen groenzone op het noordelijk deel kan binnen de bestemming 'Woongebied' gerealiseerd worden. Het bestaande groen op het zuidelijk deel is op de verbeelding meegenomen.*

7. 2. Overleg

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse (overheids)instellingen. Van de volgende instellingen is een reactie ontvangen (zie **bijlage 9**):

1. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
3. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland;
4. Gemeente Hoorn;
5. Gemeente Andijk;
6. Gemeente Medemblik.

Gemeente Hoorn, Gemeente Andijk en Gemeente Medemblik hebben in hun reactie aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen of bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

De reacties van Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland worden in deze paragraaf kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

7.2.1. Provincie Noord-Holland

In de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 wordt aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied, zoekgebieden of uitsluitingsgebieden, vergezeld gaan van een beeldkwaliteitplan. Hierin dient in ieder geval een beschrijving te worden gegeven van:

- de ontwikkelingsgeschiedenis;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristiek;
- de inpassing van het plangebied in de bredere omgeving; en
- de bestaande kwaliteiten van het gebied en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot het bestemmingsplan.

In de toelichting van het voorontwerp wordt slechts summier aandacht besteed aan deze aspecten wat betreft beeldkwaliteit. Daarnaast dient te worden aangesloten bij het structureel Beeldkwaliteitsplan voor het gehele grondgebied van Wervershoof, terwijl het Beeldkwaliteitsplan Onderdijk – woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg zich meer richt op het gebied als zodanig. De provincie acht het gewenst om hier alsnog nadere invulling aan te geven.

In de toelichting van het voorontwerp wordt aangegeven dat vrije kavels in het noordelijk deel van het plangebied worden gerealiseerd en langs de Dirk Bijvoetweg moeten liggen. Daarbij wordt gesteld dat langs de noordelijke rand van het plangebied dan ook een zone voor vrijstaande woningen is geprojecteerd. Deze voorwaarde is echter niet terug te vinden in de regels.

*Reactie: Het beeldkwaliteitplan is naar aanleiding van de provinciale overlegreactie aangepast en aangevuld.
De planregels zullen worden aangepast, in die zin dat een zone voor vrijstaande woningen wordt opgenomen.*

7.2.2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterkwantiteit

In tegenstelling tot het eerder door Hoogheemraadschap aangegeven percentage van 15% watercompensatie van de verhardingtoename, zal het wateroppervlak in het plangebied uitgebreid moeten worden met 6,2% van de toename van het verhard oppervlak. Het Hoogheemraadschap adviseert het hemelwater uit het plangebied volledig te laten afvoeren naar NAP - 2,20 meter peil en stelt voor in een later stadium overleg hierover te voeren.

Reactie: In een later stadium zal overleg over bovenstaande aspecten worden gevoerd.

Waterkwaliteit / riolering

Het hoogheemraadschap adviseert om hemelwaterafvoer af te koppelen van de riolering. Er dient middels een conceptontwerp van het riolering- en eventuele drainageplan aangegeven te worden op welke wijze de afvoer van afvalwater en hemelwater gaat geschieden. Voorts wordt in paragraaf 4.1.1 van het voorontwerp ten onrechte gesteld dat de nabij het plangebied gelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) een provinciale inrichting is, deze inrichting behoort namelijk toe aan het Hoogheemraadschap.

Reactie: Wanneer een conceptontwerp van het riolering- en drainageplan beschikbaar is, zal deze worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Met de aanbeveling om hemelwater af te koppelen van de riolering zal rekening worden gehouden bij het opstellen van dit rioleringplan. Paragraaf 4.1.1 van het voorontwerp is aangepast naar aanleiding van de Overlegreactie van het hoogheemraadschap.

Wegbeheer

Het plangebied zal aangesloten worden op de Dirk Bijvoetweg, welke door het Hoogheemraadschap wordt beheerd. Hierdoor is een ontheffing van het hoogheemraadschap benodigd. Omdat de voorgenomen plannen tevens van invloed zijn op de verkeersbelasting van de Dirk Bijvoetweg, verzoekt het Hoogheemraadschap om verdere planuitwerking van het verkeer en de ontsluiting in overleg met het Hoogheemraadschap te laten plaatsvinden. Wanneer het wenselijk is dat de gemeente Wervershoof het beheer en onderhoud van een gedeelte van de Dirk Bijvoetweg overneemt, dient tijdig een verzoek ingediend te worden.

Reactie: Uitwerking van de plannen zal in overleg met het Hoogheemraadschap geschieden. Met betrekking tot overname van infrastructuur zal tijdig een standpunt worden ingenomen en eventueel een verzoek bij het Hoogheemraadschap worden ingediend.

Vergunningen / Ontheffingen

Voor het graven en dempen van watergangen en werkzaamheden aan en langs watergangen en wegen in het beheer bij het Hoogheemraadschap is een keurontheffing nodig. Daarnaast moet voor lozingen op het oppervlaktewater een WVO-vergunning worden aangevraagd. Het hoogheemraadschap verzoekt om aanpassing van het plan en om toezending van een geactualiseerde en definitieve versie.

Reactie: De benodigde vergunningen zullen tijdig worden aangevraagd. Indien het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt zal een kennisgeving naar het Hoogheemraadschap worden verzonden.

7.2.3. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

Ter veiligstelling en bereikbaarheid van de aanwezige leidingen verzoekt het waterleidingbedrijf voldoende ruimte in de openbare grond te reserveren voor het ondergronds verkeer.

In het plangebied zijn hoofdleidingen aanwezig, waardoor het wenselijk is dat er t.z.t. overleg plaatsvindt met PWN. Het eventueel verwijderen van hoofdleidingen brengt kosten met zich mee.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de inpassing van bluswatervoorzieningen in het ontwerp. Er wordt verwezen naar het standaarddocument VANN. In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder tegenbericht gaat PWN er vanuit dat in het plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Reactie: Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal met bovenstaande rekening worden gehouden. Er zal hierover contact worden opgenomen met PWN Waterleidingbedrijf.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Onderdijk – Woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg heeft gedurende zes weken ter visie gelegen van 12 februari 2010 tot en met 25 maart 2010 in het gemeentehuis te Wervershoof.

In die periode was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op RO-online (www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De reactie-nota zienswijzen is opgenomen in **bijlage 10**.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Op de verbeelding is in het verlengde van de brug in het zuidelijk plan-deel de bestemming Groen gewijzigd in Woongebied.
- In paragraaf 3.2.2. van de toelichting is de zin “Langs de Dirk Bijvoetweg lopen diverse buslijnen.” Geschrapd.

Op 20 mei 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Onderdijk – Woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg met de hiervoor genoemde wijzigingen vastgesteld.

===