

Bestemmingsplan Waterrijk 2009

Definitief

Gemeente Zeevang

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 13 januari 2010

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Waterrijk 2009
Subtitel :
Projectnummer : 243182
Referentienummer : L90688
Revisie : 2.1
Datum : 13 januari 2010

Auteur(s) : ing. J.E. Maasland
E-mail adres : jesse.maasland@grontmij.nl

Gecontroleerd door : M.J. Romijn

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. Jongenburger 

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
noordwest@grontmij.nl
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	7
1	Inleiding..... 9
1.1	Aanleiding en doelstelling 9
1.2	Ligging plangebied..... 9
1.3	Vigerend bestemmingsplan 10
1.3.1	Bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 1973’..... 10
1.3.2	Bestemmingsplan ‘Hobrede-Oosthuizen 1996’ 10
1.4	Leeswijzer 10
2	Beschrijving van het plangebied 13
2.1	Inleiding..... 13
2.2	Bestaande situatie 13
2.3	Ruimtelijke structuur 13
2.4	Functionele structuur 14
3	Beleidskader 15
3.1	Algemeen..... 15
3.2	Rijksbeleid..... 15
3.2.1	Nota Ruimte 15
3.2.2	Realisatieparagraaf..... 15
3.2.3	Nota Mensen, Wensen, Wonen..... 16
3.2.4	Natuurbeschermingswet 16
3.2.5	Flora- en faunawet..... 16
3.2.6	Vierde Nota Waterhuishouding..... 17
3.2.7	Europese Kaderrichtlijn Water 18
3.3	Provinciaal en regionaal beleid..... 18
3.3.1	Streekplan Noord-Holland Zuid..... 18
3.3.2	Streekplanherziening Begrenzing nationaal landschap Laag Holland 19
3.3.3	Overgangsdokument geldend streekplanbeleid naar nieuwe Wro..... 20
3.3.4	Provinciale ruimtelijke verordening 2009 20
3.3.5	Regionale woonvisie Waterland 21
3.3.6	Regionale Woonvisie stadsregio Amsterdam 21
3.3.7	Regionaal verkeers- en vervoerplan..... 21
3.3.8	Provinciaal Waterplan 2006–2010 ‘Bewust omgaan met water’ 22
3.3.9	Waterbeheersplan 2010–2015 – Van veilige dijken tot schoon water (WBP4)..... 22
3.4	Gemeentelijk beleid 23
3.4.1	Toekomstvisie 23
3.4.2	Welstandsnota Zeevang 24
3.4.3	Archeologienota Zeevang 2007 24
3.4.4	Conclusie 24
4	Onderzoeken 25
4.1	Algemeen..... 25
4.2	Archeologie..... 25
4.2.1	Conclusie 25
4.3	Bodem..... 25

4.3.1	Conclusie	26
4.4	Natuur	26
4.5	Waterhuishouding en riolering	27
4.6	Bouwrijpmaken	28
4.7	Geluid	28
4.8	Luchtkwaliteit.....	28
4.9	Verkeer.....	29
4.9.1	Interne en externe ontsluiting.....	29
4.9.2	Langzaam verkeer	29
4.9.3	Parkeren.....	29
4.10	Kabels en leidingen.....	29
4.11	Externe veiligheid.....	29
4.12	Milieuzonering	29
4.13	Conclusie	29
5	Planbeschrijving	31
5.1	Stedenbouwkundig ontwerp.....	31
5.2	Beeldkwaliteit	31
5.2.1	Landelijk bouwen	32
5.2.2	De openbare ruimte	32
5.3	Zandpakket	32
6	Juridische aspecten	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Planregels	33
6.3	Handhaafbaarheid	35
7	Uitvoerbaarheid.....	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	37
8	Overleg en inspraak.....	39
8.1	Overleg.....	39
8.2	Procedure.....	43
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	45
Bijlage 2	Nota Zienswijzen.....	47
Regels	49
I	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten.....	57
II	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Natuur.....	61
Artikel 4	Verkeer	63
Artikel 5	Water	65
Artikel 6	Woongebied – Uit te werken – 1	67
Artikel 7	Woongebied – Uit te werken – 2	71

III Algemene regels	75
Artikel 8 Anti-dubbelregelgeving.....	77
Artikel 9 Algemene ontheffingsregels.....	79
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	81
Artikel 11 Algemene procedureregels	83
IV Overgangs- en slotregels.....	85
Artikel 12 Overgangsrecht.....	87
Artikel 13 Slotregel	89

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Tot 2020 mogen in de regio Waterland 3.000 nieuwe woningen worden gebouwd op uitleglocaties. Voorwaarde is het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, omschreven in de streekplanuitwerking 'Waterlands Wonen', die op 28 februari 2006 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten (GS). In de streekplanuitwerking wordt een aantal concrete locaties genoemd om te komen tot verwezenlijking van deze doelstelling. Eén van de in de streekplanuitwerking genoemde locaties is "Watering IV", thans genaamd "Waterrijk". Op deze locatie, gelegen ten zuidwesten van Oosthuizen, worden 200 woningen ontwikkeld.

Dit bestemmingsplan richt zich op de stedenbouwkundige opgave voor Waterrijk, de realisatie van 200 grondgebonden woningen en de reservering voor een school en cultureel centrum. Waterrijk bestaat uit twee uit te werken woongebieden. WG-U-1 betreft een nog nader uit te werken gebied met woningen, groen en wegen. WG-U-2 betreft een nog nader uit te werken gebied, met woningen, groen, wegen en voorzieningen zoals onder andere een school en cultureel centrum.

De vigerende regelingen maken de ontwikkeling van dit project niet mogelijk, daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan schept een ruimtelijk kader waardoor de realisatie van Waterrijk mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Zeevang en grenst aan de noordzijde aan de naastgelegen wijk De Watering III in de kern Oosthuizen. Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van het dorp aan weerszijden van de Seevancksweg. Tussen het Westeinde en de spoorlijn Enkhuizen-Amsterdam. In figuur 1.1 is het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1: ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment dat het bestemmingsplan 'Waterrijk' in werking is getreden, is het bebouwen en gebruiken van de gronden van het plangebied nog geregeld in twee bestemmingsplannen. Het betreft de bestemmingsplannen 'Landelijk gebied 1973' en 'Hobrede-Oosthuizen 1996'.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1973'

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1973' is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 1974 en op 18 maart 1975, nr. 271 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Op 8 maart 1978, nr. 102 is het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarische doeleinden I', 'Agrarische doeleinden II', 'Bebouwing voor agrarische doeleinden', 'Natuurgebied', 'Wegen' en 'Water'. De woningbouwontwikkeling van Waterrijk is in strijd met de bestemmingen, omdat binnen de planvoorschriften geen woningbouw is toegestaan.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Hobrede-Oosthuizen 1996'

Bestemmingsplan 'Hobrede-Oosthuizen 1996', is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 1996 en op 29 januari 1997, nr. 96-712588, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wegen'.

In de 'Partiële Herziening Hobrede-Oosthuizen 2003', vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2003 en op 7 oktober 2003, nr. 2003-28613, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, zijn de voorschriften integraal herzien. De ontwikkeling van 'Verkeer' is niet in strijd met de bestemming 'Wegen'.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. In hoofdstuk drie wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vier. Het vijfde hoofdstuk geeft een

planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Verschillende plannen en hun gevolgen voor dit bestemmingsplan worden daarin weergegeven. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zes. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen verkort weergegeven met een reactie daarop van de kant van de gemeente.

2 Beschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, de bestaande situatie en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Bestaande situatie

Het landschap van Zeevang wordt gekenmerkt door een open, waterrijk veenweidelandschap gelegen in polder de Zeevang. De polder is opgebouwd uit een nauw stelsel van rechte sloten met een polderpeil (NAP -2,32 m) en smalle graslandpercelen. De delen van de polder die op het direct te bemalen polderpeil liggen hebben een kleine drooglegging. Daarom liggen delen van zowel het stedelijk als agrarische gebied in onderbemalingen om een grotere drooglegging te behalen. Dit geldt eveneens voor een groot deel van de bestaande bebouwing van Oosthuizen die ook met zijn eigen bemaling loost op het polderpeil van de Zeevang. De polder loost zijn overtollig water uiteindelijk op het Markermeer en op de Purmerringvaart.

Oosthuizen wordt ontsloten door de provinciale weg N247 aan de noordoostzijde van de kern. Deze weg is belangrijk voor de relatie Oosthuizen-Edam/Volendam richting het zuiden en de relatie Hoorn richting het noorden. De N509 (Purmerenderweg) is de belangrijkste verbinding tussen Oosthuizen en Purmerend. De Seevancksweg heeft ook een bovenlokale functie. De Seevancksweg scheidt Waterrijk WG-U-1 en WG-U-2, daarnaast bestaat WG-U-1 uit twee deelgebieden aan de noordwestzijde van de Seevancksweg. Binnen WG-U-2 is een bestaande boerderij gelegen. Deze blijft mogelijk voor een deel behouden en zal naar verwachting gebruikt worden voor wonen met zorg voor ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijk of psychische beperking.

2.3 Ruimtelijke structuur

Oosthuizen is ontstaan als dorp op de rand van het eiland Zeevang aan het binnenmeer van de Beemster. Het dorp is een karakteristiek lintdorp langs de oude waterkering rond Zeevang. Net als veel dorpen in Noord-Holland heeft Oosthuizen een langgerekte structuur met losstaande woningen die min of meer in één lijn langs de dijk staan. De slingerende ligging van het lint is te danken aan de gebogen oevers van de Beemster. Het noordelijke deel van het lint grenst niet aan de Beemster maar ligt aan de Koogpolder (Kleine Koog en Grote Koog). Achter het lint ligt van oudsher de Watering, een brede wetting die parallel loopt aan het lint. Ook de Trekvaart der zeven steden is van belang geweest voor de ontwikkeling van Oosthuizen. Bepalende elementen voor de ruimtelijke structuur van de gemeente Zeevang zijn waterwegen en dijken.

Verspreid in de polder liggen boerderijen aan ruilverkavelingwegen. Zij zijn door hun meer of minder dichte beplanting met bomen en struiken als windsingels in het open landschap duidelijke herkenningspunten.

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Oosthuizen aan weerszijden van de Seevancksweg. Tussen het Westeinde en de spoorlijn Enkhuizen-Amsterdam. Het lint, de Watering en de brede sloten die loodrecht op het lint liggen vormen de dragende structuren voor de nieuwe ontwikkeling. De naastgelegen buurt De Watering III vormt de laatste uitbreiding van de kern Oosthuizen. In deze uitbreidingen zijn lange rechte waterpartijen ontworpen welke het patroon vormen voor de bebouwingsstructuur van de buurt. Door de structurerende kenmerken zoals van het lint, de Watering en de loodrecht gelegen sloten zichtbaar en leesbaar te houden, wordt op een vanzelfsprekende wijze aangesloten bij de ontstaansgeschiedenis van Oosthuizen.

2.4 Functionele structuur

Het huidige landschap is een veenweidelandschap. Het grondgebruik is overwegend agrarisch. Het plangebied ligt in een laag-dynamisch gebied, buiten de nieuwe ontwikkelingen zijn er geen belanghebbende ontwikkelingen in het gebied. Het gebied wordt gekenmerkt door een weinig draagkrachtige bodemopbouw met veel sloten. Het is een zeer waterrijk landschap overeenkomstig de meeste hooggelegen gronden in Noord-Holland. Een deel van WG-U-1, het meest zuidwestelijk gelegen deelgebied, biedt thans ruimte aan volkstuinen. Deze worden verplaatst naar een nader te bepalen locatie.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

De beleidscontext voor Waterrijk en omgeving wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk zijn deze beleidsstukken beknopt samengevat. Vervolgens wordt de conclusie getrokken of de planontwikkeling in overeenstemming is met het beleid.

3.2 Rijksbeleid

Op rijksniveau krijgt de Nota Ruimte en overig ruimtelijk relevant Rijksbeleid met invoering van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) de status van structuurvisie. Doorwerking van het Rijksbeleid, gekoppeld aan de goedkeuring van bestemmingsplannen en beoordeling van de streekplannen, is na 1 juli 2008 niet langer aan de orde. Voor een aantal onderdelen is doorwerking van de rijksbelangen verzekerd langs de weg van bestuursovereenkomsten met de provincie.

3.2.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte¹. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen.

In de Nota Ruimte wordt uiteengezet dat, hoewel met name op de woningmarkt de kwantitatieve problemen momenteel overheersen, verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid blijft. Hierbij gaat het om het kunnen voldoen aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen. De behoefte aan kwalitatief betere woningen blijft op hoofdlijnen en voor de langere termijn onveranderd. Dat geldt ook voor de veranderende behoeften wat betreft de woonomgeving, waarbij met name de vraag naar woningen in een centrumstedelijke en een groene (stedelijk of landelijke) woonomgeving groot blijft. In dit verband spreekt de Nota Ruimte van "krachtige steden en een vitaal platteland".

In de Nota Ruimte worden verschillende voorbeelden gegeven van ruimtelijke initiatieven. Een daarvan is de aanleg van nieuwe en uitbreiding van bestaande woningbouw. Een opgave voor de gemeenten zelf is het verbeteren van de diversiteit van het woningaanbod. Het is van belang dat ook de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de woningproductie binnenstedelijk te realiseren.

In iedere gemeente zal voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. De Nota Ruimte geeft provincies en gemeenten meer ruimte om te bepalen waar en hoe ze in het landelijk gebied willen bouwen. Uitgangspunt daarbij is behoud door ontwikkeling: bouwen mag, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

3.2.2 Realisatieparagraaf

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken.

De Nota Ruimte en de andere vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) hebben op 1 juli op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. De Realisatieparagraaf krijgt eveneens de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving

¹ 'Nota Ruimte', ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, Den Haag, 17 januari 2006

bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Omdat de vigerende PKB's nog niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet deze realisatieparagraaf vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

3.2.3 Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de nota 'Mensen, Wensen, Wonen' heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig omdat uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

Van de totale Nederlandse bevolking woont ongeveer de helft in gemeenten tot 25.000 huishoudens. Het gaat hier om kleine steden en dorpen verspreid in het landelijk gebied. In het algemeen bieden deze kleine dorpskernen een aantrekkelijk woonklimaat als gevolg van de ruimte die men er heeft, de nabijheid van de woning tot het buitengebied en de specifieke sociale verbanden die er in dorpen bestaan. Juist de sociale cohesie in dorpen en de herkenbare lokale identiteit zijn de troeven van de kleine kernen op de toekomstige woningmarkt. De tevredenheid over het wonen in dorpen en in het landelijk gebied is over het algemeen groot. Woonwensen en de bouw van woningen dienen in beginsel binnen de 'rode contouren' te worden gerealiseerd.

3.2.4 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 vervangt de Natuurbeschermingswet van 1968. De wet is per 1 oktober 2005 in werking getreden. In de Natuurbeschermingswet 1998 is ook de bescherming van de Speciale Beschermingszones (SBZ) op grond van de Habitat- en Vogelrichtlijn geregeld, vanaf het moment dat de gebieden zijn aangewezen door Brussel. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt ook de bescherming van de zogenaamde Beschermde Natuurmonumenten en gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van internationale verplichting, zoals RAMSAR wetlands.

Projecten of handelingen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn verboden. Ook activiteiten buiten de beschermde gebieden kunnen verboden zijn, indien deze negatieve effecten veroorzaken op de kwalificerende natuurwaarden van het gebied (externe werking). Het toetsingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 kent de volgende procedurevarianten:

1. Er is zeker geen kans op effecten: geen vergunningplicht;
2. Er is een kans op effecten, maar zeker niet significant: vergunningaanvraag via een verslechteringstoets (art 19f);
3. Er is een kans op significante effecten: vergunningaanvraag via passende beoordeling (art. 19d).

3.2.5 Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht, deze is gericht op de duurzame instandhouding van soorten. De Flora- en faunawet vervangt o.a. de Vogelwet, de Jachtwet en de soortbescherming uit de Natuurbeschermingswet. In deze nieuwe wet zijn (nagenoeg) alle van nature in het wild voorkomende amfibieën, zoogdieren en vogels beschermt. Daarnaast is een beperkt aantal plantensoorten en ongewervelde beschermt. Voor soorten die vallen onder de bescherming van de wet gelden de volgende verbodsbepalingen met betrekking tot werkzaamheden in het buitengebied:

Artikel 8

Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9

Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10

Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11

Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Artikel 12

Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Artikel 13

Het is niet toegestaan beschermde soorten planten en dieren te vervoeren, of onder zich te hebben

Vrijstelling en ontheffing

Conform artikel 75 is het mogelijk om in bepaalde gevallen ontheffing of vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen genoemd in artikelen 8 t/m 12. Sinds het vrijstellingsbesluit van 23 februari 2005 kent de Flora- en faunawet drie beschermingsniveaus, veelal aangeduid met tabel 1, tabel 2 en tabel 3.

tabel 1	Algemene soorten	Wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen, onderhoud en beheer geldt een vrijstelling. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing aangevraagd te worden.
tabel 2	Overige soorten	Wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling, mits wordt gewerkt volgens een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Is er geen gedragscode dan moet ontheffing aangevraagd worden, deze valt onder de lichte toets (geen aantasting van de duurzame instandhouding van de soort).
tabel 3	Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMVB	Deze soorten genieten de zwaarste bescherming. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt ten aanzien van deze soorten dat er altijd een ontheffing moet worden aangevraagd waarvoor een uitgebreide toets geldt. De ontheffingsaanvraag valt onder de zware toets: 1) er is sprake van een bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief, 3) doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor beheer en onderhoud is wel vrijstelling mogelijk indien gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode.
	Vogels	Vogels vormen een aparte categorie. Vogels worden vooral negatief geraakt in hun broedperiode. Voor het verstoren van nesten wordt over het algemeen geen ontheffing verleend. Buiten de broedperiode betreft bescherming van vogels vooral de vaste verblijfplaatsen van standvogels als uilen en spechten. Die zijn jaarrond beschermd. Een ontheffingsaanvraag voor het aantasten van deze verblijfplaatsen zal getoetst worden aan de zware toets (als bij tabel 3).

3.2.6 Vierde Nota Waterhuishouding

Het beleid over water is onder meer beschreven in de "Vierde Nota Waterhuishouding". De Vierde Nota Waterhuishouding heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Klimatologische veranderingen en een toename aan bebouwing maken het noodzakelijk dat er aanpassingen dienen te komen in het waterbeheer. In laag Nederland noodzakelijk veiligheid en opvang van water tot het reserveren van extra ruimte.

De beleidsdoeleinden met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: "Het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veilig stellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, als ordenend principe gezien". Deze beleidsdoelen op Rijksniveau hebben hun doorwerking gekregen in plannen van provincie en gemeenten, en werken indirect door in de waterhuishouding voor dit plangebied.

Naar verwachting wordt 22 december 2009 het Nationaal Waterplan vastgesteld, die de vierde Nota Waterhuishouding vervangt. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Nieuwe Waterwet die eind 2009 in werking treedt.

3.2.7 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Streekplan Noord-Holland Zuid

Op 17 februari 2003 is het streekplan Noord-Holland Zuid door provinciale staten vastgesteld. De nieuwbouwpoging in het streekplan voor de regio Waterland, waar Zeevang onderdeel van uitmaakt, bedraagt 6.000 woningen tot 2020. Het streekplan heeft de ambitie om 50% (3.000 woningen) binnenstedelijk, binnen de rode contour, te realiseren door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT). De woonopgave mag gespreid over de regio Waterland plaatsvinden, met in achtneming van de ICT-doelstelling.

In de streekplanuitwerking "Waterlands Wonen", vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 28 februari 2006, wordt nader ingegaan op de verdeling van woningen over de regio. In de streekplanuitwerking is een verdeling van uitleglocaties per gemeente inclusief bijbehorende woningbouw aantallen (verdeling van 3.000 regulier) en de verdeling van de 'buffer' per gemeente opgenomen. Voor de locatie Waterrijk mag tot maximaal 200 woningen ontwikkeld worden. Hierbij wordt aangestipt dat ontwikkeling zoveel mogelijk plaats moet vinden in overeenstemming met de cultuurhistorische benadering.

Op 27 april 2005 heeft de provincie Noord-Holland besloten het gedachtegoed van de cultuurhistorische verkenning 'Bouwen voor Waterland 2020', als uitgangspunt te nemen voor woningbouwontwikkelingen buiten de rode streekplancontour. Op deze wijze geeft de provincie Noord-Holland invulling aan het gespreid bouwen in de regio uit het streekplan en het ja, mits principe uit de Nota Ruimte.

3.3.2 Streekplanherziening Begrenzing nationaal landschap Laag Holland

In de Nota Ruimte heeft het rijk een globale begrenzing opgenomen van de nationale landschappen. In deze nota staat dat provincies verantwoordelijk zijn voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. De gedetailleerde begrenzing moet worden opgenomen in de streekplannen en de benoemde kernkwaliteiten moeten per nationaal landschap worden uitgewerkt. In de Streekplanherziening Begrenzing nationaal landschap Laag Holland van het streekplan Noord-Holland Zuid en het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (Vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 18 december 2006) gebeurt dit voor het nationaal landschap Laag Holland (in de Nota Ruimte Noord-Hollands Midden genaamd). De gemeente Zeevang ligt geheel binnen het nationaal landschap. Om de ruimtelijke doelstellingen voor het nationaal landschap Laag Holland te realiseren zijn er, naast de algemene beleidslijnen uit de geldende streekplannen, een aantal specifieke beleidslijnen voor het nationaal landschap van toepassing. Nieuwe ontwikkelingen in het nationaal landschap, die nog niet geregeld zijn in de geldende streekplannen moeten, naast het algemene streekplanbeleid, ook voldoen aan de specifieke beleidslijnen in deze streekplanherziening.

De specifieke beleidslijnen betreffen de volgende onderwerpen:

- migratiesaldo 0.
- grootschalige functies.
- beeldkwaliteitsplan.

Migratiesaldo 0

De Nota Ruimte gaat uit van een woningbehoefte voor nationale landschappen op basis van migratiesaldo 0. Dit houdt in dat binnen de nationale landschappen ruimte is voor ten hoogste het aantal woningen dat nodig zou zijn om de natuurlijke groei van de bevolking in het nationaal landschap op te vangen. Met deze streekplanherziening is voor de berekening van de woningbehoefte binnen het nationaal landschap Laag Holland migratiesaldo 0 van toepassing. Op basis van dit beginsel en de meest recente berekeningswijze volgens het door de provincie gehanteerde berekeningsmodel, is de woningbehoefte in Laag Holland 5200 woningen voor de periode van 2004-2020. In deze berekening is rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort tot 0% in 2020. De berekende woningbehoefte door het rijk gaat uit van het inlopen van het woningtekort tot 1,5% voor de periode 2004-2020 en komt daarmee op een behoefte-raming van circa 4100 woningen. Op dit moment beslaan de bekende plannen een omvang van 5200 woningen. De bekende plannen bestaan uit zogenaamde 'harde' (vastgestelde plannen) en 'zachte' capaciteit (voorbereidingsfase), waardoor rekening wordt gehouden met een planuitval van circa 30%. Hiervan uitgaande zal het aantal werkelijk te realiseren woningen tot 2020 op grond van de nu bekende plannen circa 3700 bedragen. Dit past binnen de rijksbenadering voor de woningbehoefte in het nationaal landschap Laag Holland. Nieuwe plannen zijn mogelijk, mits het totale aantal te realiseren woningen de door het rijk berekende behoefte vooralsnog niet overschrijdt. Bij de totstandkoming van de nog op te stellen structuurvisie zal de inhoudelijke discussie over het wel of niet inlopen van het woningtekort in een nationaal landschap opnieuw op de agenda komen.

Grootschalige functies/ ontwikkelingen

Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn in relatie tot de kernkwaliteiten en bestaande functies in het gebied bepalend voor wat er per locatie mogelijk is. De mogelijkheden in al bebouwde delen van het landschap zullen groter zijn dan in de onbebouwde delen. Grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructuurprojecten (uitgezonderd capaciteitsuitbreiding) zijn daarom in principe niet toegestaan in het nationaal landschap.

Beeldkwaliteitsplan

In het nationaal landschap Laag Holland is het van groot belang dat er aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing van ruimtelijke plannen. Voor woningbouwplannen buiten de rode contour van het streekplan Noord-Holland Zuid is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan

(al) verplicht gesteld in de streekplanuitwerking Waterlands Wonen. Het beeldkwaliteitsplan dient in ieder geval vertaald te worden in de regels van het bestemmingsplan, waarmee de juridische verankering is geborgd.

3.3.3 Overgangsdokument geldend streekplanbeleid naar nieuwe Wro

Het overgangsrecht zoals verwoord in de Invoeringswet Wro regelt dat een streekplan vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 van rechtswege wordt aangemerkt als structuurvisie. Het streekplan wordt daarmee een zogenaamd zelfbindend instrument. Met het overgangsdokument geeft de provincie aan hoe het huidige provinciaal planologisch beleid op een slagvaardige wijze wordt gerealiseerd na het vervallen van het goedkeuringsvereiste van bestemmingsplannen tot het moment dat de provincie beschikt over de structuurvisie. Naar verwachting zal de structuurvisie eind 2009 worden vastgesteld door Provinciale Staten.

Om te komen tot een beleidsneutraal overgangsdokument zijn de beide in Noord-Holland geldende streekplannen, de "Leidraad provinciaal Ruimtelijk Beleid" en de "Notitie Speerpunten artikel 19 lid 1 WRO-beleid" gescreend op het provinciale belang. Daarbij is ook rekening gehouden met de kaderstellende notitie "Provinciale sturingsfilosofie en provinciaal belang voor de ruimtelijke ordening". Bovendien is tevens in beschouwing genomen op welke terreinen d.m.v. bestuurlijke besluitvorming nadere uitvoering aan het streekplan is gegeven. Bij deze screening is de volgende indeling gehanteerd:

- Provinciale ruimtelijke belangen waarvoor de provincie verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering. Het gaat hier om de kern van het provinciale ruimtelijke beleid. Ter vervanging van de goedkeuringsbevoegdheid zal de provincie naast het vooroverleg voor de doorwerking van dit beleid waar gewenst maximaal gebruik maken van de pro-actieve ruimtelijke juridische instrumenten uit de nieuwe wet zonder daarbij andere (niet-juridische of bestuurlijke) instrumenten uit te sluiten. De keuze van de instrumenten is maatwerk: Categorie 1.
- Goede ruimtelijke ordening: beleidsuitspraken uit het geldende streekplanbeleid waarvoor de provincie alleen geen verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering, maar die de provincie wel belangrijk vindt uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Doorwerking van dit beleid wordt in voldoende mate geborgd door (bestuurlijk) vooroverleg, afspraken met gemeenten, bestuurlijke of financiële instrumenten (adviserende, faciliterende of stimulerende mogelijkheden). Inzet van reactieve instrumenten (zienswijze, beroep, eventueel reactieve aanwijzing), echter als noodrem wordt in uitzonderlijke gevallen uitdrukkelijk niet uitgesloten: Categorie 2.
- Uitspraken in de streekplannen die op dit moment niet door middel van de goedkeuring worden geborgd omdat het ofwel een onderwerp van nationaal belang is, ofwel waarvoor Rijksregelgeving bestaat zonder provinciale beleidsvrijheid, of dat van zuiver lokaal belang wordt geacht: Categorie 3.

In de periode totdat de pro-actieve juridische instrumenten als genoemd bij de provinciale ruimtelijke belangen (categorie 1) daadwerkelijk voorhanden zijn zal in voorkomend geval ook voor die categorie gebruik worden gemaakt van de reactieve instrumenten als bedoeld onder categorie 2.

Voor de locatie Waterrijk is daarbij onder meer van belang dat een Beeldkwaliteitsplan verplicht is. Voor alle plannen en initiatieven ten aanzien van functieveranderingen en bestaande economisch niet agrarische functies geldt immers altijd dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorisch of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het landelijk gebied. In overeenstemming met het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Zuid is het bij ruimtelijke plannen in het landelijk gebied verplicht om een Beeldkwaliteitsplan op te stellen. Het Beeldkwaliteitsplan is in bijlage 1 behorende bij de toelichting opgenomen.

3.3.4 Provinciale ruimtelijke verordening 2009

Provinciale Staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening is op 1 januari 2009 in werking getreden.

De aanleiding voor deze verordening is gelegen in het feit dat de goedkeuring door Gedeputeerde Staten van bestemmingsplannen met de komst van de nieuwe Wro is komen te vervallen.

len. De provinciale verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De regels komen voort uit de bestaande streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord.

De verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die het bestemmingsplan vaststellen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van een bestemmingsplan in strikt juridische zin dat wil zeggen verbeelding en/of voorschriften maar – zoals bij het beeldkwaliteitsplan en de regionale woon- en bedrijventerreinvisie – ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

3.3.5 Regionale woonvisie Waterland

In 2004 is de Regionale Woonvisie Waterland, hoofdrichtingen voor beleid tot en met 2012 vastgesteld. Hierin hebben de Waterlandse gemeenten een gezamenlijke visie vastgelegd ten aanzien van een aantal belangrijke thema's aangaande het beleidsterrein wonen. Ook een aantal opgaven voor de toekomst zijn hierin vastgelegd. De woonvisie vormt de basis van de te volgen koers op het gebied van wonen in de komende jaren.

De belangrijkste onderwerpen in de regionale woonvisie zijn:

- Met de provincie is in het kader van het Streekplan Noord-Holland Zuid 2003-2012 voor de regio Waterland tot 2020 een toename van 6.000 woningen afgesproken (bovenop de 7.000 reeds planologisch gefaciliteerde woningen).
- Het realiseren van passende woonmilieus in de regio voor jongeren, starters, zorg behoevende ouderen en oudere agrariërs.
 - In alle gemeenten moeten lokaal woonmogelijkheden komen voor jongeren en starters en senioren en ouderen, te realiseren binnen de taakstellingen tot 2012/2020.
 - Ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijk of psychische beperking die hulp en zorg nodig hebben, moeten deze hulp en zorg zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen ontvangen. De gemeenten zetten daarbij in op een meer integrale aanpak met diverse beleidssectoren en partijen van binnen en buiten de gemeente. Een en ander wordt nader uitgewerkt door een Zaans-Waterlandse intersectorale werkgroep Wonen met Zorg.

3.3.6 Regionale Woonvisie stadsregio Amsterdam

De Regionale Woonvisie is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. Het geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. Centraal staat in de Woonvisie van de stadsregio Amsterdam de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering. Dat vloeit voort uit de eerdere vaststelling dat er tot 2030 in de noordelijke Randstad 150.000 woningen bij zullen moeten komen. De nadruk moet vooral op middeldure woningen komen te liggen. Daarmee zou de doorstroming op de regionale woningmarkt weer op gang kunnen komen. Zowel voor de stadsvernieuwing als voor de kansen van starters zou dat gunstig zijn, aldus de Regionale Woonvisie die de Regioraad eind 2004 vaststelde.

3.3.7 Regionaal verkeers- en vervoerplan

De stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer & Vervoerplan. Het is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling van de komende 10 jaar en voor de uitvoering van de exploitatie van het OV en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid. Het Regionaal Verkeer-en-Vervoerplan (RVVP) is een belangrijk onderdeel van de Regionale Agenda van de Stadsregio Amsterdam, het werkprogramma voor de bestuursperiode 2006- 2010. Onderdeel van het RVVP is een uitvoeringsprogramma waarin de verantwoordelijkheden ten aanzien van beleid en uitvoering van projecten zijn vastgelegd.

Beleidskader

Het RVVP is door de Stadsregio Amsterdam gemaakt in samenspraak met gemeenten, andere overheden en een aantal betrokken belangenorganisaties. Het opstellen van het RVVP kende drie onderdelen:

1. de strategische fase, waarin de verkeers- en vervoersopgaven van de regio zijn benoemd en geprioriteerd. Daarbij is direct de relatie gelegd met ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen. Daarnaast is er een analyse gemaakt van het instrumentarium dat de overheid ten dienste staat om de oorzaken van de knelpunten weg te nemen.
2. de beleidsuitwerking, waarin de oplossingsstrategieën zijn uitgewerkt. Er is aangegeven welke instrumenten ingezet gaan worden op welke manier en in welk gebied. Samen met de uitkomst van de strategische fase vormt dit het RVVP. Het Dagelijks Bestuur stelde naar aanleiding van de inspraakreacties een Nota van reactie en Wijzigingen vast. Vervolgens heeft de Regioraad de tekst van het RVVP definitief vastgesteld.
3. het derde onderdeel van het RVVP is het uitvoeringsprogramma, waarin concrete maatregelen (inclusief afspraken over financiën en verantwoordelijkheden) zijn vastgelegd voor de korte termijn (tot 2010) en met een doorkijk naar de lange termijn van 2010 tot 2030.

3.3.8 Provinciaal Waterplan 2006–2010 ‘Bewust omgaan met water’

Het Waterplan omvat de uitgangspunten voor het waterbeleid van de Provincie Noord-Holland en vormt voor de provincie het toetsingskader voor het waterbeleid van lagere overheden. Voor de waterschappen en gemeenten in Noord-Holland vormt het Waterplan daarmee het beleidskader waarbinnen zij hun waterbeleid verder kunnen uitwerken.

Het Waterplan is een integraal plan en richt zich op zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit en op grond- en oppervlaktewater, waarbij op drie hoofdbeleidsdoelen is ingezet, versterking van dijken, buitendijks bouwen en waterberging. Ook legt het Waterplan nadrukkelijk dwarsverbanden met andere beleidsvelden zoals de ruimtelijke ordening (vastgelegd in het streekplan) en het milieubeleid (vastgelegd in het milieubeleidsplan).

Ter verbetering van de waterkwaliteit in Noord-Holland worden in het Provinciaal Waterplan ‘Bewust omgaan met water 2006-2010’ de stappen beschreven die gezet worden om aan de Europese kaderrichtlijn water (KRW) te voldoen. Provinciale Staten stellen in 2009 waterkwaliteitsdoelen vast die samen met de waterschappen, gemeenten en maatschappelijke organisaties worden geformuleerd.

In 2010 zal het waterplan 2010–2015 in werking treden. Dit plan wordt naar verwachting vastgesteld op 18 november 2009

3.3.9 Waterbeheersplan 2010-2015 – Van veilige dijken tot schoon water (WBP4)

Op 14 oktober 2009 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het 'Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4) vastgesteld. Het WBP4 geeft een overzicht van de doelen en maatregelen om het watersysteem in deze periode op orde te brengen en te houden. Het plan gaat in op beheer en onderhoud van dijken en watergangen, de afvalwaterzuiveringen, lozingen, uitvoeringsprogramma's en calamiteitenbestrijding. De komende jaren worden veel dijken verstrekt langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen. Ook wordt extra ruimte voor water gerealiseerd, worden gemalen aangepast en worden veel stuwen verbreed en geautomatiseerd. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het Hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Watertoets

De Watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals o.a. dit bestemmingsplan, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Met de watertoets vindt vroegtijdig afstemming plaats tussen de waterbeheerder en de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoud-

kundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdroging ook waterkwaliteit).

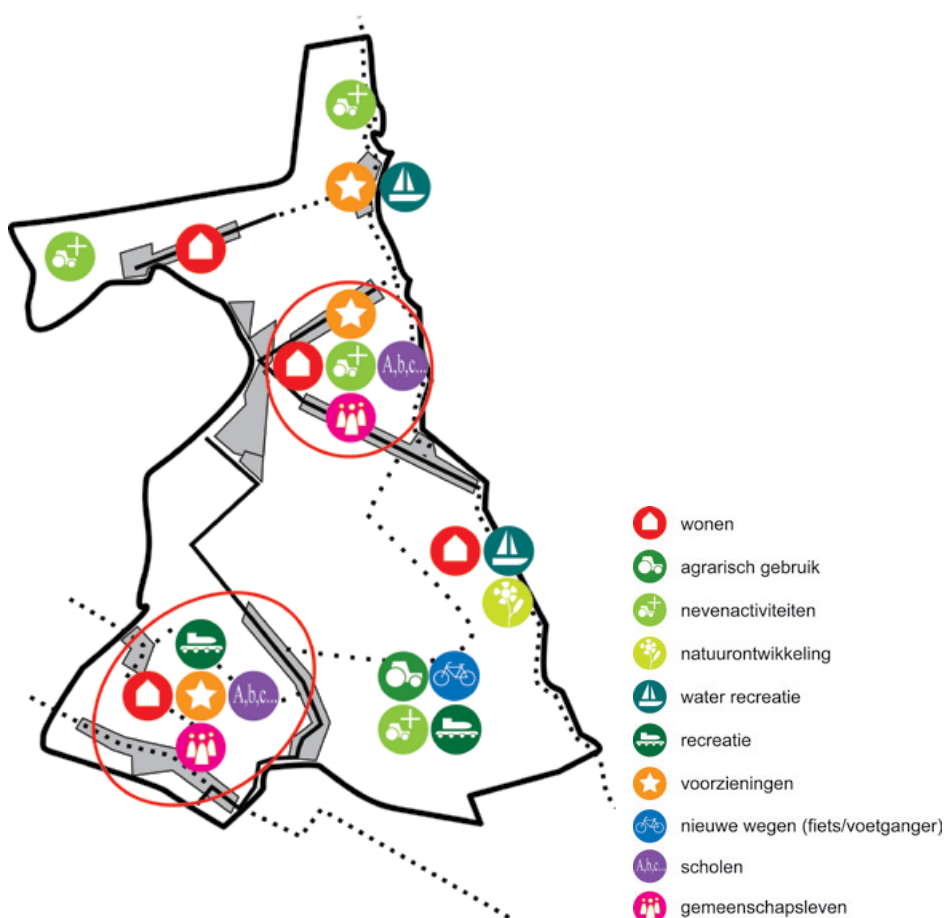
Riolering

Een goed rioolstelsel in de gemeente is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast. Om een optimaal resultaat te bereiken is een integrale beleidsafweging gemaakt in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Daarnaast geeft het plan aan hoe de gemeente invulling geeft aan de zorgplichten voor het stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater (Wet Verbrede Watertaken).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie

In de Strategische Visie 'Zeevang aan de Horizon' (2007) is de toekomstvisie van de gemeente voor de periode tot 2020 weergegeven.



Figuur 3.1: toekomstscenario gemeente Zeevang

Zeevang zet met het toekomstscenario een richting uit. De oprukkende verstedelijking enerzijds en de rust en ruimte anderzijds, maken kiezen voor een realistisch toekomstbeeld noodzakelijk. Met deze visie kan Zeevang de regie op ontwikkelingen blijven voeren, de toekomst mede bepalen door beleid en dat dit beleid kan steunen binnen de bevolking.

In de Strategische visie wordt in het kader van het thema wonen beschreven dat de toekomstige onevenwichtige bevolkingsopbouw een bedreiging is voor Zeevang. In heel Nederland dient de vergrijzing zich aan. Om hier voor de lange termijn een oplossing voor te bieden, moeten meer mensen de gelegenheid hebben in Zeevang te komen wonen. En vooral ook moeten meer verschillende (leeftijd)groepen in Zeevang kunnen wonen. Zo ontstaat er een balans in de bevolkingsopbouw die een stootje kan hebben en die bestendig is voor de toekomst. Op dit

moment moet dan vooral worden geïnvesteerd in woningen voor de groep van 20-35 jaar, omdat hier een tekort aan is. Tegelijkertijd moet voldoende woonruimte worden aangeboden aan senioren. Wanneer hier een goed alternatief voor is, zal er binnen Zeevang ook een doorstroming van woning naar woning kunnen plaatsvinden en hoeven huidige bewoners van Zeevang minder snel naar woonruimte buiten de gemeente uit te wijken.

3.4.2 Welstandsnota Zeevang

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt door middel van de welstandsnota geregeld. In de "Welstandsnota van de gemeente Zeevang" (mei 2004) worden vijf gebiedsgerichte welstandscriteria omschreven:

- Dorpslint
- Landelijk Lint
- Dorpsuitbreidingen
- Bedrijvenpark
- Landelijk gebied

De gebiedsgerichte welstandscriteria Dorpsuitbreiding zijn in principe van toepassing binnen dit bestemmingsplan.

3.4.3 Archeologienota Zeevang 2007

Burgemeester en wethouders van Zeevang hebben op 12 juni 2007 de 'Archeologienota Zeevang 2007' vastgesteld. In deze nota staat het plangebied aangegeven als categorie 5. Categorie 5 betekent dat er rekening gehouden dient te worden met archeologie bij plangebieden met een grotere omvang dan 10.000m². Paragraaf 4.2 gaat verder in op het aspect archeologie.

3.4.4 Conclusie

De ontwikkeling van nieuwbouwwijk Waterrijk aan de zuidwestzijde van Oosthuizen is passend binnen het beleid van de verschillende overheidslagen.

4 Onderzoeken

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen een belangrijke input bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. 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.

Het plangebied wordt ingevuld als woongebied met voorzieningen en ontsluiting.

4.2 Archeologie

Grontmij heeft een archeologisch onderzoek² uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied zich bevindt in een ontgonnen veenvlakte. De bodem in het plangebied bestaat uit weide- en veengronden. Op de percelen grenzend aan de historische lintbebouwing van Oosthuizen kunnen laatmiddeleeuwse resten worden verwacht. Deze verwachting is gebaseerd op de gegevens uit het bureauonderzoek. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Naast het bureauonderzoek is een inventariserend veldonderzoek (IVO) uitgevoerd op twee percelen grenzend aan het Westeinde. Deze percelen vallen buiten het plangebied. Uit het IVO is gebleken dat de bodem in het plangebied bestaat uit veen op lichte klei. Er zijn tijdens het veldonderzoek geen archeologische indicatoren waargenomen. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er zich binnen het plangebied (grotere) archeologische waarden bevinden.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen 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.

4.2.1 Conclusie

Door het ontbreken van archeologische waarden is het niet noodzakelijk een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren. Uit het archeologisch bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek blijkt dat er geen archeologische belemmeringen zijn om uitvoering te geven aan dit bestemmingsplan.

4.3 Bodem

Voor het project Waterrijk in de gemeente Zeevang is een historisch bodemonderzoek volgens de NVN 5725 uitgevoerd alsook verschillende verkennende bodemonderzoeken conform de NEN 5740, alsmede de benodigde vervolgonderzoeken. De verkennende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd per kadastraal perceel. In het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied niet verdacht is ten aanzien van bodemverontreinigingen. Uit de verkennende bodemonderzoeken en de vervolgonderzoeken blijkt hetzelfde, met uitzondering van een aantal kleine locaties zoals dammen. Er is in geen enkel geval sprake van een vorm van ernstige bodemverontreiniging.

² Archeologisch onderzoek Waterrijk te Oosthuizen Inventariserend Veldonderzoek Grontmij Archeologische Rapporten 647 d.d. 25 juni 2008

4.3.1 Conclusie

Aan de hand van de verkregen gegevens uit het historisch bodemonderzoek en de verkennende bodemonderzoeken kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit vanuit een milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering is voor de ontwikkeling van de onderzoekslocatie voor woningbouw.

4.4 Natuur

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming. Door Grontmij Nederland bv is onderzoek³ verricht naar de flora en fauna.

Natuurbeschermingswet

De ontwikkelingen vinden buiten het natuurbeschermingswetgebied Polder Zeevang plaats (zie figuur 4.1). De zuidelijke punt van het plan ligt wel (zeer beperkt) binnen de beïnvloedings sfeer van het Natura 2000-gebied Polder Zeevang. De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten op de instandhoudingdoelstelling van Polder Zeevang.



Figuur 4.1 Ligging van Natura 2000-gebied Polder Zeevang (bron www.minlnv.nl).

Weidevogelgebied

Door de voorgenomen plannen kan het gebied in de toekomst niet meer functioneren als weidevogelgebied. In het plan is voorzien in de aanleg van een strook compenserende natuur aan de Zuid- en Zuidoostzijde van het plangebied. In de koopovereenkomst met betrekking tot de tegenover het plangebied gelegen zuid oostelijke driehoek (ingesloten tussen spoorlijn en plangebied) is vastgelegd dat de nieuwe eigenaar voor circa 1,6 hectare in dit gebied voorzie-

³ Waterrijk Oosthuizen Toetsing in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur, Grontmij Nederland B.V. d.d. 25 juni 2008

ningen aan zal leggen in de vorm van nieuwe rietkragen e.d. Hiermee wordt in ruime mate voorzien in compensatie voor de aantasting van het weidevogelgebied. Tevens dragen deze maatregelen positief bij aan de zeer beperkte externe werking Natura 2000-gebied Polder Zeevang, welke optreedt als gevolg van de werkzaamheden. De compenserende natuur wordt in overleg met de provincie Noord-Holland in een apart compensatieplan vastgelegd.

Door uitvoering van de plannen gaat foerageergebied verloren van de smient, grauwe gans en kolgans. Er worden geen effecten verwacht op de aanwezige smienten, grauwe ganzen en kolganzen, omdat minder dan 1% van de soorten hierbij wordt verstoord.

Door uitvoering van de plannen gaat er mogelijk foerageer- en rustgebied van de wulp, grutto en Kievit verloren. Er worden geen significante effecten op deze soorten verwacht, omdat het plangebied wordt begraasd.

Op de meeste soorten zullen door de ontwikkeling geen effecten optreden. Er kunnen wel effecten optreden van geluid- en lichtverstoring op de meervleermuis, wulp, grutto en Kievit. Geluidsverstoring kan tijdens de werkzaamheden worden voorkomen door de heiwerkzaamheden buiten het broedseizoen van de vogels plaats te laten vinden.

Flora- en faunawet

Zorgplicht

De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. De werkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd dat de schade zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit betekent in ieder geval het verjagen of wegvangen van dieren voor de start van de werkzaamheden, waarbij zorg wordt gedragen voor uitwijkmogelijkheden

Vissen

Voor versturende maatregelen die uitgevoerd moeten worden dient voor de bittervoorn een ontheffing aangevraagd te worden bij het ministerie van LNV.

Broedvogels

Als het in de planning ligt om werkzaamheden uit te voeren tijdens het broedseizoen is het raadzaam om vlak voor of tijdens het broedseizoen een inventarisatie uit te voeren naar broedactiviteiten van vogels.

Vleermuizen

Aangezien er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied of de nabije omgeving daarvan zijn aangetroffen wordt het leefgebied van vleermuizen niet ongeschikt en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Noordse woelmuis

Uit onderzoek is naar voren gekomen dat de noordse woelmuis niet voorkomt binnen het plangebied. Met deze soort hoeft om deze reden geen rekening te worden gehouden.

De aangetroffen bosmuis is beschermd volgens tabel 1 van de Flora en Faunawet. Voor deze soort dient alleen de zorgplicht in acht te worden genomen.

4.5 Waterhuishouding en riolering

Voor het realiseren van de woningbouw dienen enkele sloten gedempt te worden. Dempingen worden één op één gecompenseerd. Ten tijde van het bouwrijpmaken worden nieuwe watergangen gerealiseerd en bestaande watergangen uitgebreid. Hierdoor worden de dempingen gecompenseerd en ontstaat een overschot voor toekomstige aan te brengen verhard oppervlak. Voor de werkzaamheden aan de waterhuishouding wordt een keuronthefing aangevraagd bij Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Met HHNK is een aantal malen overleg geweest. HHNK heeft via een brief d.d. 13 oktober 2008 gereageerd op de voorgenomen plannen. In deze brief wordt aangegeven dat het toekomstige polderpeil als gevolg van de herinrichting van de polder Zeevang zou worden aangepast tot NAP -2,42 meter. Inmiddels zijn er ontwikkelingen in deze herinrichting waardoor deze peilwijzi-

ging mogelijk geen doorgang vindt. De waterpeilen in het plangebied hebben een relatie met de totale herinrichting van de polder Zeevang.

Naar aanleiding van dit advies is een ontwerp opgesteld en de ruimtelijke indeling van het plangebied wordt in overleg met het Hoogheemraadschap nader uitgewerkt.

Het watersysteem van Waterrijk sluit in de toekomst aan op het bestaande watersysteem van Waterring III. De huidige werking van het stedelijke watersysteem van Waterring III zal niet verslechteren door de koppeling met Waterrijk. De werking van het toekomstige watersysteem zal voldoen aan de eisen die HHNK daaraan stelt. De compensatie voor de toename van verhard oppervlak wordt hierin meegenomen.

Conform het beleid van HHNK wordt regenwater rechtstreeks afgevoerd op oppervlaktewater. Gezien het gebruik en de verkeersintensiteit van het verhard oppervlak zijn hiervoor geen zuiverende voorzieningen nodig.

Het afvalwater wordt onder vrij-verval en/of via een nieuw rioolgemaal afgevoerd op gemaal Doelewoud, dat genoeg capaciteit heeft voor het afvalwater van de uitbreiding van Waterrijk.

4.6 Bouwrijpmaken

Om in de toekomst een goede drooglegging en ontwatering te garanderen is ophoging van het plangebied benodigd. Door het ophogen van het plangebied ontstaan geotechnische effecten. In het "Oriënterend geotechnisch advies bouwrijp maken" (Grontmij, juni 2008) zijn de verticale en horizontale grondverplaatsingen berekend. Op basis van dit advies kan geconcludeerd worden dat op een afstand van 10 m vanaf de teen van de ophoging de verticale grondverplaatsing marginaal is (circa 1 cm). Op een grotere afstand is het effect verwaarloosbaar klein. De horizontale grondverplaatsingen hebben geen effect op omliggende functies aangezien de gebieden worden omsloten door watergangen. Na het verloop van de zettingen worden de watergangen uitgebreid. De bestaande woning aan de Seevanckweg 93 wordt tegen verticale en horizontale groundbelastingen beschermd.

4.7 Geluid

Voor het geluid is onderzoek⁴ door Grontmij Nederland B.V. gedaan. De belangrijkste geluidbronnen in de omgeving van het plangebied zijn de Rijksweg A7, de Provinciale weg N247 en de spoorlijn Purmerend – Hoorn. De afstand van deze drie bronnen naar de dichtstbijzijnde geplande woonbebouwing is respectievelijk 1000, 700 en 300 meter.

Gezien deze afstand liggen de zones van deze wegen en de spoorlijn ver buiten het plangebied.

Uit de berekende geluidcontouren van de Provinciale weg als van de spoorlijn blijkt dat zowel de voorkeurgrenswaarde van 48 dB van de weg als de voorkeurgrenswaarde van 55 dB van de spoorlijn buiten de grenzen van het plangebied zijn gelegen.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor de kwaliteit van de buitenlucht in Nederland zijn normen vastgesteld in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 "Luchtkwaliteitseisen", ook wel bekend onder de naam "Wet Luchtkwaliteit"). Ruimtelijk-economische projecten kunnen worden uitgevoerd onder de volgende voorwaarden: wanneer er na realisatie voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit of wanneer het plan niet in betekenende mate bijdraagt of wanneer er door maatregelen of saldering compensatie plaatsvindt. Vooralsnog draagt een plan alleen in betekenende mate bij, wanneer er meer dan 1% (= meer dan 0,4 Og/m³) wordt bijgedragen.

In de regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) is de vertaling gemaakt van 1% bijdrage naar omvang van ruimtelijk-economische projecten. Bij woningbouwlocaties gelijk of minder dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg of 1000 woningen en minimaal 2 of meer ontsluitingswegen, draagt het project 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Voor kantoorlocaties geldt hierbij een maximum vloeroppervlak van 33.333 m² en minimaal 1 ontsluitingsweg of 66.667 m² en 2 of meer ontsluitingswegen.

⁴ Waterrijk gemeente Zeevang Verkennend akoestisch onderzoek Grontmij Nederland B.V. d.d. 10 juni 2008

Onderhavig project voldoet aan de vertaling van de 1% bijdrage waardoor er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.9 Verkeer

4.9.1 Interne en externe ontsluiting

Waterrijk is aangesloten op het bestaande wegennet via de Seevancksweg op de kernen Oosthuizen en Middellie. De Seevancksweg is de centrale weg in het plan Waterrijk.

In de verkeersonderzoeken van juni 2007⁵ en 2008⁶ is aangetoond dat het extra verkeer van Waterrijk te verwerken is via de bestaande wegen. Op basis van de verwachte toename van verkeer door de aanleg van Waterrijk, het profiel van de Seevancksweg en de huidige intensiteit van de weg, is de capaciteit van de weg voldoende om het verkeer te verwerken.

De bebouwde komgrens van Oosthuizen op de Seevancksweg wordt verlegd naar de grens van Waterrijk. Alle wegen in Waterrijk krijgen een maximumsnelheid van 30 km/uur.

4.9.2 Langzaam verkeer

Fietsers maken gebruik van dezelfde rijbaan als het autoverkeer. Voor voetgangers wordt langs de wegen een trottoir aangelegd.

4.9.3 Parkeren

Voor het parkeren wordt uitgegaan van gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein voor hoekwoningen met zijtuin, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Voor rijenwoningen zonder zijtuin wordt minimaal 1,5 parkeerplaats in openbaar gebied aangelegd.

4.10 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen zullen voor uitvoering van de werkzaamheden worden omgelegd of met een overkluizing worden beschermd. Met deze maatregelen vormt de aanwezigheid van kabels en leidingen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.11 Externe veiligheid

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de nabije omgeving twee risicovolle objecten waar te nemen. Het betreft aan de oostzijde de spoorlijn Purmerend – Hoorn echter het plangebied valt buiten de risicocontour van de spoorlijn. Ten zuiden van het plangebied is een buisleiding van Gasunie gelegen, deze ligt op ruim 400 meter van het plangebied.

4.12 Milieuzonering

Binnen het plangebied voor Waterrijk bevindt zich op dit moment één (voormalig) agrarische bedrijf, Seevancksweg 94. Dit bedrijf en de bijbehorende gronden zijn inmiddels aangekocht door de gemeente Zeevang en veroorzaakt geen knelpunt voor de ontwikkeling van het plangebied.

Voor het overige liggen er in (de directe omgeving van) het plangebied geen bedrijven. Andere agrarische bedrijven in deze regio zijn gevestigd aan de Middenweg 1 en 2 en aan de Molenkolkweg 1 (inmiddels beëindigd). De afstanden ten opzichte van deze bedrijven zijn echter zodanig dat dit geen gevolgen heeft voor het plangebied.

4.13 Conclusie

De verschillende milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Geconcludeerd kan worden dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen bij de ontwikkeling van Waterrijk.

⁵ Verkeersonderzoek Watering IV Oosthuizen, Oranjewoud d.d. 27 juni 2007

⁶ Rapportage verkeer Waterrijk, Grontmij Nederland B.V. d.d. 3 juli 2008

5 Planbeschrijving

De gemeente Zeevang heeft het voornemen om ten zuidwesten van Oosthuizen de nieuwbouwwijk Waterrijk te ontwikkelen. Het betreft een woonwijk bestaande uit twee uit te werken woongebieden voor de realisatie van 200 woningen met voorzieningen, met daarbij de belangrijke doelstelling dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt behouden.

Het veenweidegebied met veel open water, een kenmerkende strokenverkaveling en de scheiding van percelen door smalle stroken blijft behouden in de voorgenomen ontwikkeling.

5.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op de landschappelijke karakteristieken van het veenpolderlandschap van Oosthuizen. De typerende zonerings met een historische lintbebouwing, een gebied tussen het lint en de Watering en het achterland zijn leidend geweest. De vergezichten, de kavelrichtingen en de huidige waterstructuur hebben het ontwerp verder bepaald. De hoofdwatertgangen zijn gehandhaafd en waar nodig verbreed. Het zicht op de kerk en de zichten vanuit Watering III 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 nieuwe opzet. Overige kenmerken zijn onder andere variatie in bebouwingsvormen en wisselende kaprichtingen, speelse dorpsstraten met voortuinen, bouwen in combinatie van steen en hout, losse en mooie bijgebouwen, smalle slootjes tussen de bebouwing 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 versterken staan de verschillende woningtypen door elkaar heen. Het informele karakter wordt benadrukt door het wisselen van de kaprichtingen, 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.

Bijzonder bij dit stedenbouwkundig ontwerp is dat vrijwel alle oevers openbaar toegankelijk zijn. De oevers krijgen een natuurlijke, kindvriendelijke inrichting met rietstroken en knotwilgen. Langs het water liggen smalle wandelpaden die het nieuwe gebied een hoge recreatieve kwaliteit bieden. Het openbaar groen tussen de woonclusters wordt op een natuurlijke wijze ingericht zodat wordt aangesloten bij het karakter van het landelijk gebied. Aan de zuid en zuidoostzijde wordt een natuurgebied ingericht als overgang naar het zuidelijk gelegen Natura 2000-gebied Polder Zeevang.

5.2 Beeldkwaliteit

Ook bij de beeldkwaliteit is 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 goede beeldkwaliteit is het noodzakelijk aandacht te besteden aan de bijgebouwen en

de erfafscheidingen. Niet alleen voor de woningen maar ook bij deze onderdelen van het bouwplan wordt een hoge kwaliteit geëist. 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. Het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 behorende bij de Toelichting. Aan de oostgrens van WG-U-2 wordt de ecologische groenzone versterkt en verbreed.

5.2.1 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 zichten 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.

5.2.2 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 zodat de automobilist gedwongen wordt langzaam te rijden. Dit is mogelijk doordat in het nieuwe woongebied alleen bestemmingsverkeer komt.

De watergangen worden verbreed en 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.

Op de scheidingen van het privéterrein en de openbare ruimte dienen hoogwaardige erfafscheidingen te worden gemaakt. De afscheidingen zijn gebouwd en transparant zodat er een relatie blijft bestaan tussen het openbaar gebied en de privéruimte. Hoge dichte muren als afscheidingen zijn niet gewenst omdat daarmee de enigszins open relatie tussen openbaar en privé verdwijnt.

In “de woonclusters” liggen langs het water wandelpaden. De paden grenzen aan het open agrarische landschap. 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 veilige voetpaden liggen langs de weg. Wellicht is het mogelijk de lichtsterkte in de erven te reduceren zodat het effect op het open landschap minimaal is.

5.3 Zandpakket

Voordat woningbouw kan plaatsvinden worden de gronden in het gebied opgehoogd. Het zandpakket wordt aangebracht ten behoeve van het “zetten” (het inklinken van de bodem) van de ondergrond. Dit voorkomt ongelijkmatig verzakken van de toekomstige verharding.

Het veenweidegebied met veel open water, een kenmerkende strokenverkaveling en de scheiding van percelen door smalle stroken blijft behouden in de voorgenomen ontwikkeling.

Voor WG-U-1 en WG-U-2 wordt het zand aangevoerd over de Seevancksweg.

6 Juridische aspecten

6.1 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 bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. 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 bestemmingsplan. 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. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Natuur
- Verkeer
- Water
- Woongebied – Uit te werken – 1
- Woongebied – Uit te werken – 2

Binnen de regels is zowel sprake van positieve bestemmingen, als van een globale eindbestemming met uitwerkingsplicht. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel. Voor de gronden waarvoor een uitwerkingsplicht geldt moet, voordat een bouwvergunning kan worden verleend, het plan worden uitgewerkt conform artikel 3.6 Wro.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
Dit artikel geeft de betekenis aan van 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
Artikel 2 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. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;

- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- c. (eventueel) een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een ontheffingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot gebruiksregels.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud of het herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden en agrarisch medegebruik.

- Artikel 4: Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en nutsvoorzieningen.

Daarnaast zijn er op de verbeelding twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden betreffen het wijzigen van de huidige bestemmingen naar de bestemming 'Verkeer'.

- Artikel 5: Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, en waterlopen en waterwegen.

- Artikel 6: Woongebied – Uit te werken – 1

De voor 'Woongebied – Uit te werken – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningbouw, en de daaraan gerelateerde voorzieningen. Omdat de precieze invulling van het gebied nog niet bekend is, dient een uitwerkingsplan conform artikel 3.6 Wro opgesteld te worden alvorens met de inrichting kan worden begonnen.

De uitwerking dient plaats te vinden op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1.

- Artikel 7: Woongebied – Uit te werken – 2

De voor 'Woongebied – Uit te werken – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en de daaraan gerelateerde voorzieningen. Omdat de precieze invulling van het gebied nog niet bekend is, dient een uitwerkingsplan conform artikel 3.6 Wro opgesteld te worden alvorens met de inrichting kan worden begonnen.

De uitwerking dient plaats te vinden op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1.

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 8: 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 9: Algemene ontheffingsregels

Deze bepaling geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid ontheffing te verlenen ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 10: Algemene wijzigingsregels
In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

- Artikel 11: Algemene procedureregels
In dit artikel zijn procedureregels opgenomen die gevolgd moeten worden bij wijziging, uitwerking of ontheffing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 12: Overgangsrecht
Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Bepaald wordt dat bouwwerken welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning, en afwijken van het plan, mogen, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, alsmede na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan. Tevens is bepaald dat burgemeester en wethouders eenmalig ontheffing kunnen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%. De overgangsbepaling is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Voor gebruik is de bepaling opgenomen dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Hierbij is bepaald dat het verboden is om het met het bestemmingsplan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Ten derde is bepaald dat indien het gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is om dit gebruik hierna te hervatten of te laten hervatten. Deze overgangsbepaling is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

- Artikel 13: Slotregel
Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Waterrijk", is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening 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 aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De grondexploitatie is op 21 april 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De kosten van de grondexploitatie zijn daarnaast verzekerd door middel van een gesloten overeenkomst met de initiatiefnemer.

Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

In de fase van voorbereiding dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instellingen, diensten en organisaties:

Naam	Adres	Postcode / Plaats
VROM Inspectie Regio Noord-West	Postbus 1003	2001 BA HAARLEM
Provincie Noord Holland	Postbus 123	2000 MD HAARLEM
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Postbus 130	1135 ZK EDAM
Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging Afd. Hoorn/West-Friesland	Secr. Yellowbaan 24	1695 HV BLOKKER
Land en Tuinbouw Organisatie Nederland	Postbus 649	2003 RP HAARLEM
Cultureel Erfgoed Noord-Holland	Postbus 205	2000 AE Haarlem
Staatsbosbeheer	Postbus 1300	1440 AS PURMEREND
Landschap Waterland	Noorderlaaik 1	1511 BX OOSTZAAN
Recreatieschap Waterland	Houtplein 33	2012 DE HAARLEM
Stichting Laag Holland	Postbus 710	1440 AS PURMEREND
Stadsregio Amsterdam	Postbus 202	1000 AE AMSTERDAM
Rijkswaterstaat	Postbus 8155	1802 KD ALKMAAR
ISW	Postbus 188	1440 AD Purmerend
Milieufederatie Noord-Holland	Stationsstraat 38	1506 DH ZAANDAM
Stichting Welstandszorg	Emmastraat 111	1814 DP ALKMAAR
Gemeente Beemster	Postbus 7	1462 ZG MIDDENBEEEMSTER
NUON	Postbus 41920	1000 DC AMSTERDAM
KPN	Postbus 30000	2500 GA DEN HAAG
Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
NAM	Postbus 28000	9400 HH ASSEN
Eneco Netbeheer	Postbus 2718	3000 CS ROTTERDAM
PWN Waterleidingsbedrijf Noord Holland	Postbus 2113	1990 AV VELSERBROEK
Kamer van Koophandel Noord-West Holland	Postbus 68	1800 AB ALKMAAR
Ministerie Verkeer en Waterstaat	Postbus 20901	2500 EX DEN HAAG

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- a. *Inspectie VROM*
- b. *Stadsregio Amsterdam*
- c. *Gedeputeerde Staten van Noord-Holland*
- d. *Gemeente Beemster*

- e. HHNK
- f. LTO Noord
- g. NAM
- h. Cultureel Erfgoed Noord-Holland

Korte zakelijke inhoud van de reacties ontvangen in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro met betrekking tot het bestemmingsplan Waterrijk 2009.

a. Inspectie VROM

- Het plangebied maakt deel uit van Nationaal Landschap Laag Holland. Duidelijk moet worden gemaakt dat als gevolg van dit bestemmingsplan een kwaliteitsverbetering zal plaats vinden in het gebied, waarbij ook eventuele negatieve gevolgen inzichtelijk dienen te zijn.
- Een klein deel van het beoogde plan maakt gedeeltelijk deel uit van de EHS. Expliciet moet worden toegelicht hoe het spelregelkader van de EHS is toegepast, welk onderzoek er is gedaan. Plannen voor natuurcompensatie moeten worden toegelicht en voorzien van een privaatrechtelijke overeenkomst.

b. Stadsregio Amsterdam

- Inhoudelijk geen opmerkingen.
- Wijst op de mogelijkheid van subsidiëring van een deel van de nieuwe ontsluiting.

c. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

- Waardering voor open planproces en het Beeldkwaliteitsplan.
- Omdat Waterrijk de eerste uitleglocaties is die wordt opgepakt, wil men betrokken worden bij de uitwerking.
- Geven ondanks de eerdere berichten waarin is aangegeven dat de westelijke ontsluiting niet de voorkeur heeft, nu wel een lichtere voorkeur voor een ontsluiting via de Beemster ringvaart.
- Stemmen in met fasering van 2 x 100 woningen, wel moet de fasering in de regels (artikel 7) worden verwerkt alsmede op de plankaart.
- Men begrijpt de uitspraak dat er 'geen effecten optreden voor foerageer- en rustgebieden, omdat het gebied begraasd wordt' niet.
- Er dient compensatie te worden geboden voor verkleining weidevogelgebied en de EHS, hierop moet bij de aanvraag van de ontheffing nader worden ingegaan.
- Er dient nog een ontheffing te worden aangevraagd van de provinciale ruimtelijke verordening

d. Gemeente Beemster

De gemeente Beemster geeft een reactie op het verzoek om de realisatie van een brug over de ringvaart als ontsluiting van Waterrijk.

Zij geven aan dat naast het eerder aangegeven voorbehoud van de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 een ander, zwaarwegender aspect een rol speelt. De Beemster heeft de status van UNESCO Werelderfgoed verkregen. Dit betekent onder meer dat door stringenter regelgeving grotere ruimtelijke ingrepen die een of meer kernwaarden kunnen aantasten niet worden toegestaan.

De beoogde brug kan worden gezien als een dergelijke grote ingreep. De bestaande bruggen worden beschouwd als verbindingen met historische nederzettingen, hetgeen niet van toepassing is op de nieuwe brug. Ook door de noodzakelijke aanpassing van de Oosthuizerweg zouden de kernwaarden van het werelderfgoed kunnen worden aangetast. Geconcludeerd wordt dat een brug over de ringvaart niet binnen de gestelde doelen m.b.t. het werelderfgoed past.

Men deelt mede definitief **niet** mee te zullen werken aan het planologisch of technisch mogelijk maken van een brug over de ringvaart.

e. HHNK

- Geven diverse opmerkingen over tekstpassages en doen suggesties voor verbetering daarvan;
- Geven aan dat in hoofdstuk 3 niet naar waterbeleid wordt verwezen, zij zien dat graag alsnog opgenomen

- In hoofdstuk 4 wordt aangegeven dat het plan geen gevolgen heeft voor het watersysteem. Dit is correct indien het wateradvies in overleg met het HHNK wordt uitgewerkt. Zij willen meer info over de keur en de watertoets in het bestemmingsplan. Adviseren te verwijzen naar het wateradvies en dit als bijlage toe te voegen.
- De bestemming Water zou moeten worden uitgebreid, met name de hoofdwaterstromen langs het plangebied.

f. LTO Noord

- Toont begrip voor ontwikkeling Waterrijk, dit mag echter niet ten koste gaan van aanwezige agrarische bedrijven. Binnen het plangebied bevindt zich nog een agrarisch bedrijf, het plangebied sluit aan op c.q. de ontsluitingen doorsnijden agrarische percelen.
- De (toekomstige) ontwikkeling van bestaande landbouwfunctie mag op geen enkele wijze belemmerd worden. Bedrijven mogen niet op slot worden gezet. Is dit wel het geval dienen die bedrijven op basis van een volledige schadeloosstelling financieel worden gecompenseerd en worden gefaciliteerd op een andere locatie het bedrijf voort te zetten.
- Bij de aanleg van ontsluitingswegen moet worden aangesloten bij bestaande verkavelingstructuur en om doorsnijding van agrarische percelen te voorkomen, hetgeen verrommeling en inefficiënte bedrijfsvoering kan veroorzaken. De mogelijkheid van kavelruil bij de realisatie van een ontsluiting moet worden onderzocht. Bij de aanleg van nieuwe infrastructuur moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de verkeersbewegingen van het landbouwverkeer.
- De tussen de percelen van de eerste fase gelegen agrarische percelen zullen te maken krijgen met zachte (niet-wettelijke) beperkingen vanwege de ligging tussen bebouwing. Hierdoor wordt gangbaar agrarisch gebruik onmogelijk gemaakt hetgeen onwenselijk is. Deze ongewenste situatie moet opgelost worden.
- LTO benadrukt dat het plan gevolgen voor de waterhuishouding heeft. De gemeente is verplicht de oplossing van het watervraagstuk binnenplans te zoeken. Waterberging mag niet worden afgewenteld op het omliggende agrarisch gebied.
- De resultaten van het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd voor Waterrijk moeten worden gebruikt voor aanscherping van de bestemmingen in de bestemmingsplannen Buitengebied 2009 en Dorpskernen 2009.
- Door realisatie gaat weidevogelgebied verloren en wordt EHS gebied aangetast. Compensatie het liefst in de vorm van een fonds waaruit agrariërs worden betaald voor hun activiteiten t.b.v. landschapsonderhoud.
- Nieuwe locatie volkstuintencomplex niet gunstig voor weidevogelgebied en gebruik van de omliggende agrarische percelen. De effecten op het omliggende gebied moeten worden geminimaliseerd of er moet een alternatieve locatie worden gezocht.

g. NAM

Heeft geen opmerkingen.

h. Cultureel Erfgoed Noord-Holland

- Kan zich vinden in de conclusies in 4.2 m.b.t. archeologie.
- In het beleid wordt de Archeologienota Zeevang niet genoemd, deze is wel van belang. Voor toekomstige ontwikkelingen is het van belang dat dit regime te vermelden op de planverbeelding en de regels. Tevens dient het begrip 'archeologisch onderzoek' te worden verklaard in de begrippenlijst.

Algemeen.

Op basis van de raadsvergadering van 6 oktober 2009 (waarbij de raad heeft ingestemd met het verzoek van het college inzake de ontsluiting van Waterrijk) zijn beide mogelijke ontsluitingen (via de Beemsterringvaart en naar de N247) middels een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In de tekst is aangegeven dat de ontsluiting via de bestaande infrastructuur plaats gaat vinden, hetgeen onderbouwd wordt door de uitgevoerde verkeerskundige onderzoeken.

Op de inhoud van de reacties kan als volgt worden gereageerd:

Ad a.

- In het BKP wordt nadrukkelijker ingegaan op de (beeld)kwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit.
- Het plan tast de EHS nauwelijks aan (uitsluitend het gebied waarop de mogelijke ontsluiting naar de N247 is gesitueerd). Er wordt in het plan reeds aanwijsbaar voorzien in compenserende maatregelen, deels in de vorm van de realisatie van natuur langs van de waterstroom/oever langs fase 2 en deels via de inrichting van het daaraan grenzende land dat wordt ingericht met rietpartijen e.d. Die inrichting wordt vastgelegd in de overeenkomst met de desbetreffende agrariër. Het onderzoek naar de effecten op flora en fauna is reeds verricht (Grontmij, nr. 216334, 25.6.2008). De formele ontheffing wordt aangevraagd.

Ad b.

Over eventuele subsidiemogelijkheden wordt nader overleg gevoerd.

Ad c.

- De provincie spreekt zich – ondanks een eerdere verklaring in een memo dat een ontsluiting via de Beemster vanuit cultuurhistorisch oogpunt ongelukkig is – uit voor een ontsluitingsvariant via de Beemsterringvaart op basis van voor- en nadelen van de twee opgenomen varianten. De discussie hierover is echter op basis van het resultaat van de raadsvergadering van 3 november 2009 achterhaald. Zie verder Algemeen.
- Inmiddels is de op basis van de provinciale ruimtelijke verordening vereiste ontheffing aangevraagd, waarbij tevens is aangegeven dat het voorgestelde overleg over de uitwerkingsplannen op prijs wordt gesteld en opgepakt wordt.
- De opmerkingen inzake de fasering zijn voor zover mogelijk zowel op de verbeelding als in de regels verwerkt.
- De compensatie van verkleining weidevogelgebied en de EHS wordt afzonderlijk opgepakt (zie ook a).

Ad d.

Dit expliciete standpunt betekent dat een ontsluiting via een brug over de ringvaart vooralsnog als niet haalbaar moet worden gezien. Zie verder Algemeen.

Ad e.

- De suggestie voor een betere gebiedsbeschrijving wordt overgenomen en opgenomen bij de toelichting.
- Ook de opmerking inzake het peil van de polder Zeevang kan worden aangepast conform het voorstel. Aan het beleidskader kan een verwijzing naar de 4e Nota Waterhuishouding en de genoemde passage uit het Waterbeheersplan worden opgenomen.
- Ook de uitgebreidere passage over de werking van keur en watertoets wordt verwerkt.
- De voorwaarde die men aan de ontheffingsvoorwaarden toegevoegd wil zien (overleg met HHNK in het kader van de watertoets), wordt gevolgd.
- De opmerking over de plankaart is mij niet duidelijk. De hoofdwaterlopen zijn gelegen in het BP Buitengebied 2009 en daar gericht bestemd of worden opgenomen in het BP Dorpskernen 2009 en daarin eveneens gericht bestemd. De in het plangebied gelegen waterlopen worden in de uitwerkingsplannen opgevoerd en gericht bestemd.

Ad f.

- Binnen het plangebied Waterrijk bevindt zich geen agrarisch bedrijf. Het enige bedrijf binnen het plangebied (Kastelein aan de Seevancksweg) is door de gemeente aangekocht. Dat het plangebied grenst aan agrarische percelen is inherent aan de locatie in het buitengebied.
- Aangezien in het gebied geen agrarische bedrijven aanwezig zijn is deze opmerking niet relevant. Andere volwaardige agrarische bedrijven in de omgeving worden door Waterrijk niet in hun bedrijfsvoering geraakt. Indien hiermee bedrijf-Klaver wordt bedoeld, is dit niet aan de orde, aangezien dit niet-gelegaliseerde bedrijf op een niet-agrarische bestemming is gevestigd en zal moeten worden beëindigd.

- De tracés van de beoogde ontsluitingen zijn gesitueerd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Zeevang. Er worden derhalve geen belemmeringen voor bestaande bedrijven opgeroepen. De verkeersbewegingen van het landbouwverkeer zijn bij het ontwerp van de ontsluiting betrokken.
- De tussen de percelen van de eerste fase gelegen agrarische percelen krijgen geen enkele beperking wat betreft het gebruik opgelegd. Het huidige gebruik kan ongewijzigd worden voortgezet.
- Op basis van de watertoets geeft het HHNK aan welke consequenties het plan op waterhuishoudkundig gebied heeft en welke compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Er zal moeten worden aangetoond op welke manier en waar deze compensatie wordt gerealiseerd. Of dit op correcte wijze gebeurt is ter beoordeling aan het HHNK.
- De resultaten van het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd voor Waterrijk zijn uitsluitend en alleen relevant voor het plangebied. Het planologisch regime in de bestemmingsplannen Buitengebied 2009 en Dorpskernen 2009 staat daar buiten.
- In overleg met provincie zal worden bezien in hoeverre en op welke wijze compensatie kan worden bereikt.
- Er is een andere, betere locatie voor het nieuwe volkstuintencomplex gevonden, zodat dit aspect niet langer aan de orde is.

Ad g.

Heeft geen opmerkingen.

Ad h.

- Kan zich vinden in de conclusies in 4.2 met betrekking tot archeologie.
- In het beleid wordt de Archeologienota Zeevang niet genoemd, deze is wel van belang. Voor toekomstige ontwikkelingen is het van belang dat dit regime te vermelden op de planverbeelding en de regels. Tevens dient het begrip 'archeologisch onderzoek' te worden verklaard in de begrippenlijst.

Conclusie:

De reacties b, d, f en g geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De overige reactie geven daartoe wel aanleiding:

- Op grond van de reactie van de VROM Inspectie wordt de tekst van het BKP aangepast en wordt nader ingegaan op de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Tevens wordt in de toelichting aangegeven welke maatregelen er ter compensatie worden genomen. Vermeld wordt dat de benodigde ontheffing wordt aangevraagd.
- Op grond van de reactie van de provincie is reeds een ontheffing van de provinciale ruimtelijke verordening aangevraagd. De fasering wordt in het plan nader opgenomen op de verbeelding en in de regels. Voor de compensatie weidevogelgebied en EHS zal nader over plaats vinden.
- De opmerkingen van het HHNK zijn waardevol en worden in de tekst verwerkt. De grote waterlopen aansluitend aan het plan worden niet opgenomen. In de uitwerkingsplannen zal water – indien aan de orde – positief worden bestemd.
- De opmerking van CENH inzake het archeologiebeleid en de onderzoeksplicht zullen worden opgenomen. Op de verbeelding kan dit niet worden verwerkt, in de regels/toelichting zal worden aangegeven dat dit voor het gehele plangebied geldt.

De aanpassingen die ten gevolge van deze reacties en het standpunt daarop in het plan nodig zijn, zijn verwerkt.

8.2 Procedure

In bijlage 2 is de Nota Zienswijze en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Waterrijk 2009 van 13 januari 2010 opgenomen.

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Oosthuizen

Beeldkwaliteitsplan

versie 4





Uitgave : oktober 2009

0. Inhoud

Beeldkwaliteitsplan

- | | |
|---|------|
| 1. Gebiedsafbakening en opgave | p.4 |
| 2. Open planproces | p.5 |
| 3. Huidige inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving | p.6 |
| 4. Bestaande ordeningsprincipes van het landschap bij de ontwikkelingsgeschiedenis van Oosthuizen | p.7 |
| 5. Bestaande bebouwingskarakteristieken | p.8 |
| 6. Positief en negatief gewaardeerde kwaliteiten | p.10 |
| 7. Principes voor gewenste structuren en sfeerbeelden | p.12 |
| - landelijk bouwen | p.14 |
| - landelijk wooncluster / woningbouwprogramma | p.15 |
| - landelijk wooncluster | p.16 |
| - straatgericht wonen | p.17 |
| - de openbare ruimte | p.18 |

1. Beeldkwaliteitsplan

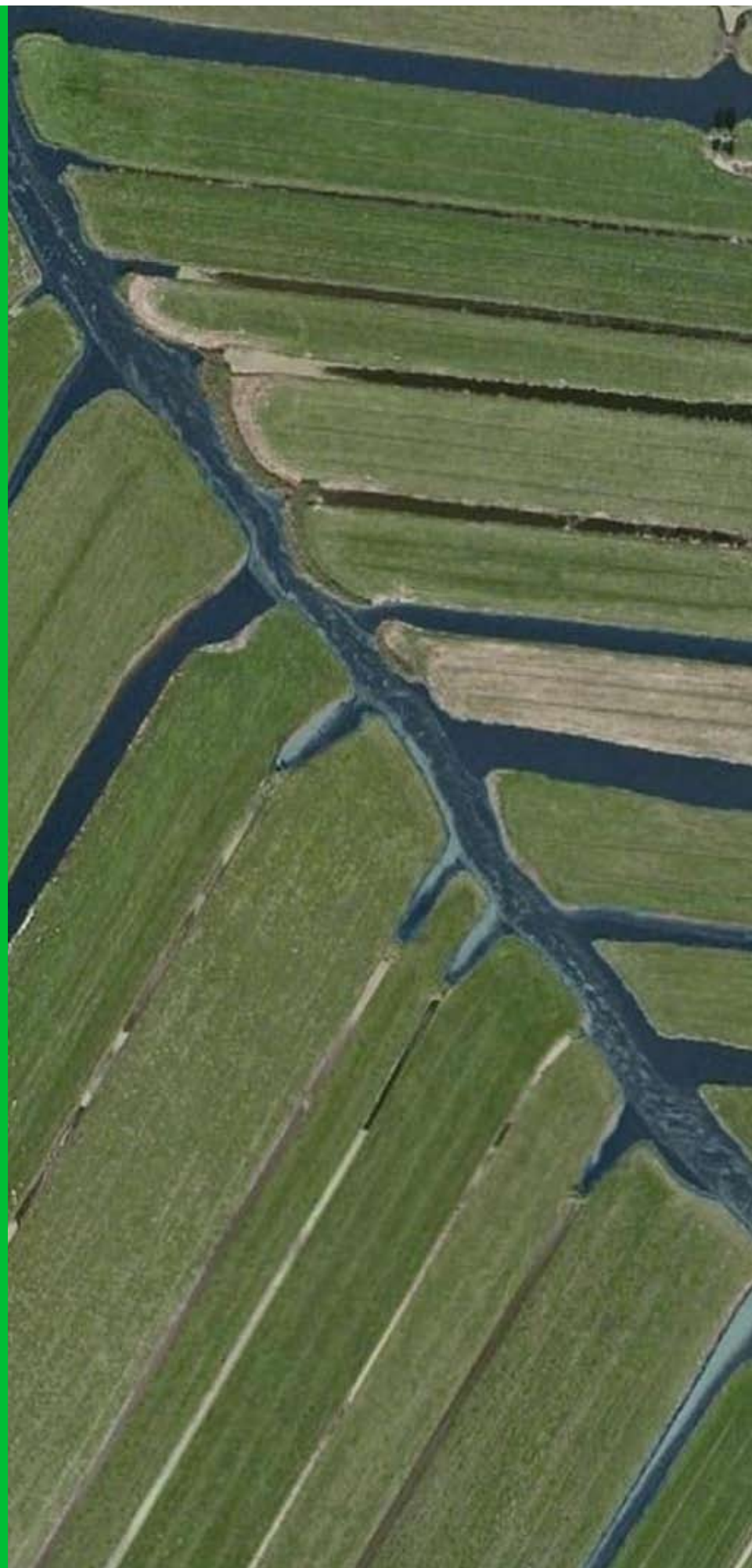
Gebiedsafbakening en opgave

Het plangebied wordt begrensd door de buurt De Watering III en het Westeinde. Aan de zuidwestzijde heeft het plangebied geen afgebakende grens. In ruimtelijke zin heeft het gebied aan één zijde een dorpsrand als grens en aan één zijde een lintbebouwing als grens. De andere grenzen zijn niet duidelijk herkenbaar. Hier worden de grenzen bepaald door sloten.

Het plangebied is in het Streekplan Noord-Holland Zuid aangewezen als een gebied voor bebouwing. Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden.

De opgave is het maken van een stedenbouwkundig plan met circa 200 grondgebonden woningen en de reservering voor een school en een cultureel centrum. De woningbouw moet in de toekomst een landelijk karakter uitstralen. Landelijk wonen wordt tevens vertaald naar bouwen in een lage dichtheid, volgens de richtlijnen en kaders die door de provincie zijn opgesteld.

Naast deze bouwopgave is er nog een belangrijke opgave voor het ontwerpen van een ontsluiting voor autoverkeer voor de nieuwe ontwikkelingen. Het ontwerpen van een nieuwe hoofdontsluiting maakte geen deel uit van het stedenbouwkundig ontwerp.



2.

Open planproces

Het stedenbouwkundig ontwerp is tot stand gekomen volgens een open planproces. De stedenbouwkundige heeft het plan gemaakt in samenwerking met een participatiegroep van 24 mensen, gesplitst in een kernteam van 6 leden uit Oosthuizen en het zogenaamde 'forum' bestaande 18 leden uit geheel Zeevang. Het ontwerp is tot stand gekomen in 5 stappen. De eerste stap was een inventarisatie van kwaliteiten en diskwaliteiten in het studiegebied. Vervolgens is in groepsverband gewerkt aan vlekkenplannen voor woningbouw, sport, groen, een school met cultureel centrum en water in het plangebied. In een volgende stap is onderzoek gedaan naar de gewenste aandacht bij de inrichting van de openbare ruimte. Daarna heeft het kernteam zich gebogen over de vraag wat landelijk wonen kan zijn in Oosthuizen. Hiervoor is een beeldenboek gemaakt met referentiebeelden uit de directe omgeving van Oosthuizen. De verschillende onderzoeken vormden de bagage om in twee stappen tot een stedenbouwkundig model te komen. De laatste stap was een terugkoppeling van het kernteam naar de totale participatiegroep.

Onderdeel van het open planproces was de keuze van de architecten. De stuurgroep Waterrijk heeft een voorselectie gedaan waarbij vier architectenbureaus zijn geselecteerd. De bureaus hebben zich gepresenteerd aan de participatiegroep en de raadsleden. Daarna hebben de raadsleden en de participatiegroep twee architecten uitgekozen. De twee uitgekozen architectenbureaus bouwen samen in de eerste fase.



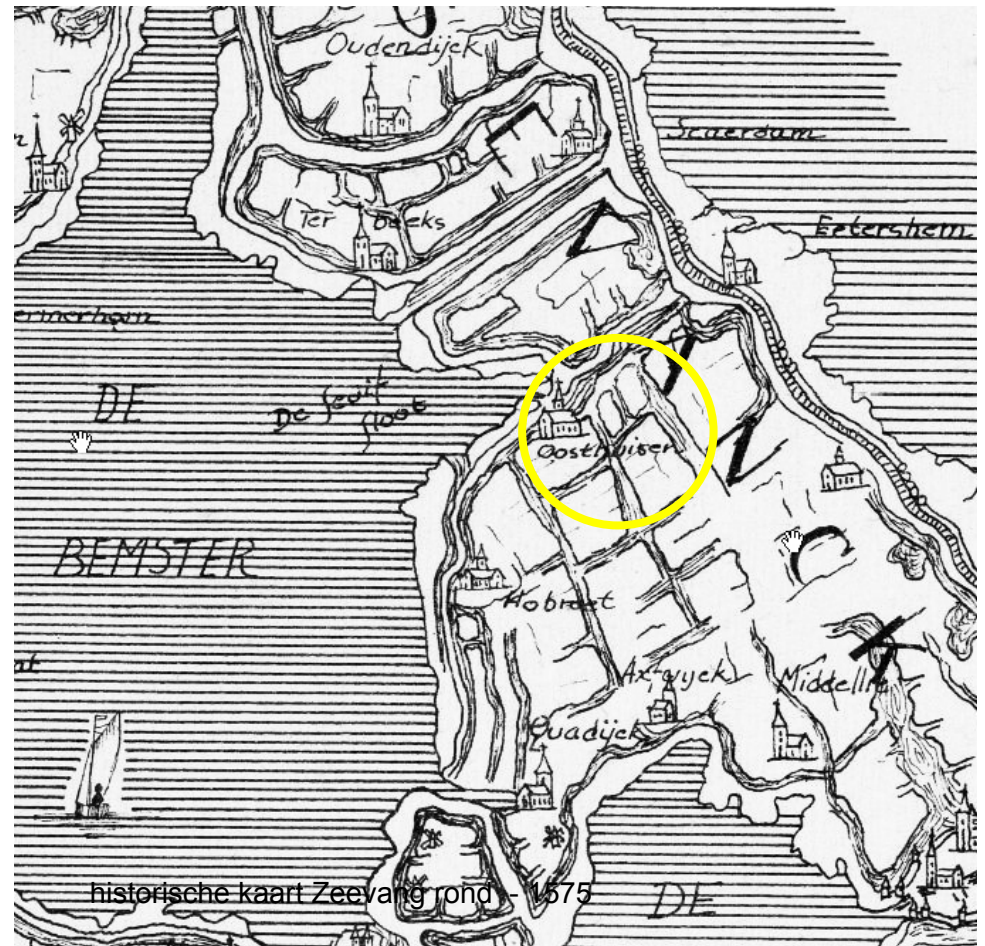
3.

Huidige inpassing van het plangebied in de bredere omgeving

Oosthuizen is ontstaan als dorp op de rand van het eiland Zeevang aan het binnenmeer de Beemster. Het dorp is een karakteristiek lintdorp langs de oude waterkering rond Zeevang. Net als zoveel dorpen in Noord/Holland heeft Oosthuizen een langgerekte structuur met losstaande woningen die min of meer in één lijn langs de dijk staan. De slingerende ligging van het lint is te danken aan de gebogen oevers van de Beemster. Het Noordelijke deel van het lint grenst niet aan de Beemster maar ligt aan de Koogpolder (Kleine Koog en Grote Koog). Achter het lint ligt van oudsher de Watering, een brede wetering die parallel loopt aan het lint. Ook de Trekvaart der zeven steden is van belang geweest voor de ontwikkeling van Oosthuizen.

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van het dorp aan weerszijde van de Seevancksweg. Qua oriëntatie hecht het nieuwe woongebied zich aan de Beemsterringvaart en het lint het Westeinde. Het lint, de Watering en de brede sloten die loodrecht op het lint liggen vormen de dragende structuren voor de nieuwe ontwikkeling.

Meer in functionele zin zal de Seevancksweg een belangrijke rol spelen. De woningen worden ontsloten voor autoverkeer via de Seevancksweg.

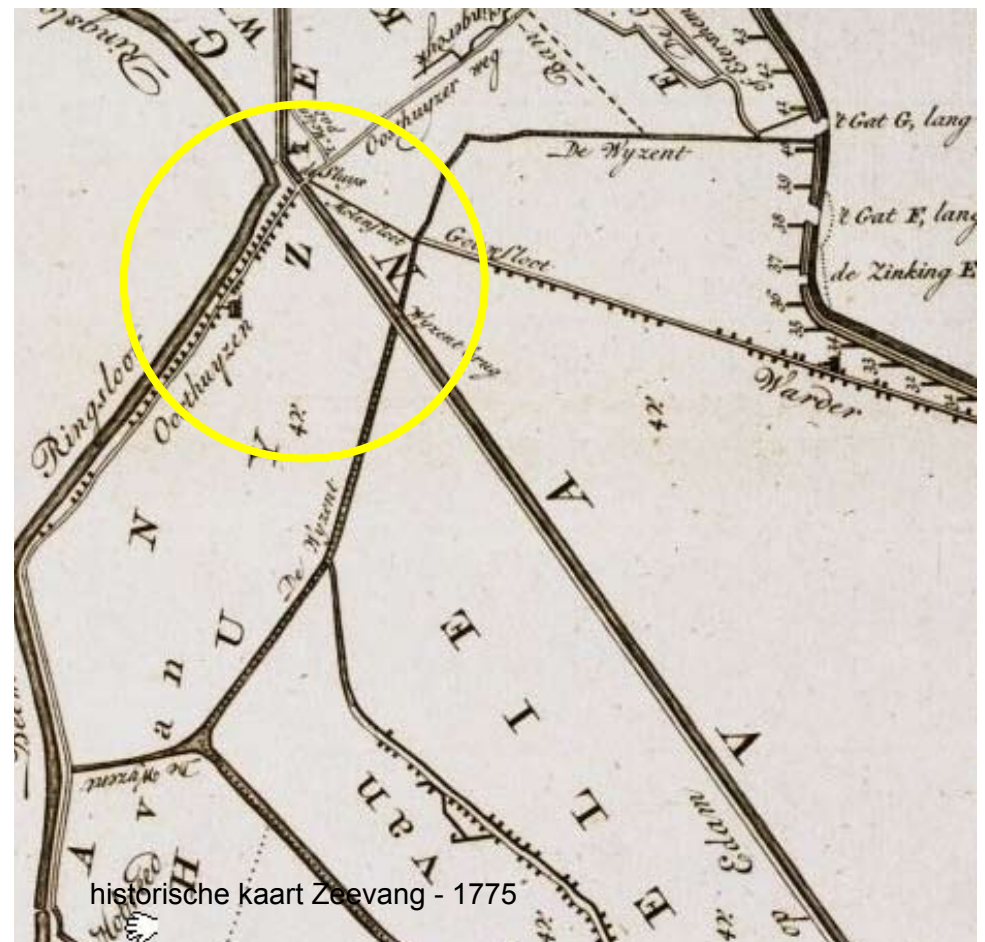


historische kaart Zeevang rond 1675

6



historische kaart Zeevang rond 1650



historische kaart Zeevang - 1775

4.

Bestaande ordeningsprincipes van het landschap bij de ontwikkelingsgeschiedenis van Oosthuizen

Het huidige landschap is een veenweidelandschap. Het grondgebruik is overwegend veeteelt en hooiland. Het plangebied ligt in een laag-dynamisch gebied, buiten de nieuwe ontwikkelingen zijn er geen belangrijke ontwikkelingen in het gebied. Het gebied wordt gekenmerkt door een weinig draagkrachtige bodemopbouw met veel sloten. Het is een zeer waterrijk landschap overeenkomstig de meeste hooggelegen gronden in Noord-Holland. Bijzonder is het contrast met de veel lager gelegen gronden van de Beemster. Hier is veelal een ander grondgebruik waardoor de beleving van het landschap verschilt. Het veenweidegebied is open en herbergt verre zichten. Zichten zijn vaak mogelijk van lint tot lint. In het plangebied ligt veel water met één brede watergang loodrecht op de Watering. Deze loodrecht gelegen watergangen zijn bij de ontwikkeling van Oosthuizen structurerend geweest. Vooral in de latere uitbreidingen van de kern zijn lange rechte waterpartijen ontworpen. De bebouwingsstructuur is veelal afkomstig van het patroon van deze sloten. Daarnaast heeft de parallel aan het lint gelegen Watering er voor gezorgd dat er drie zones in het dorp zijn te onderscheiden: het lint (1), de zone tussen het lint en de watering (2) en de latere uitbreidingen ten oosten van de watering (3). Deze zonering is nog enigszins voortgezet door op de uiteinden ver van het lint, groene gebieden te situeren. Oosthuizen is daarom een dorp dat bestaat uit duidelijk herkenbare zones parallel aan het lint. Het complex van de lintbebouwing met de parallel gelegen Watering bezit een hoge cultuurhistorische waarde. Met name het dorpsgezicht vanuit de Beemster is bijzonder. In het lint zijn nog zeer waardevolle karakteristieke huizen te vinden. Ook de kerk maakt onderdeel uit van dit complex. Bijzonder is ook de benadering van Oosthuizen vanuit de Beemster. Bij de aanleg van de Beemster is de toegangsweg uitgelijnd op de kerk.

In het dorp Oosthuizen zijn de ordeningsprincipes in het landschap sturend geweest bij de ontwikkeling van Oosthuizen. Bij de nieuwe ontwikkelingen is het daarom relevant deze ordeningsprincipes wederom structurerend te laten zijn. Door de structurerende kenmerken zoals van het lint, de Watering en de loodrecht gelegen sloten zichtbaar en leesbaar te houden, wordt op een vanzelfsprekende wijze aangesloten bij de ontstaansgeschiedenis van Oosthuizen.



brede watergang



historische lint



landschappelijke zonering

5.

Bestaande bebouwings karakteristieken

Oosthuizen is opgebouwd uit drie zones; het lint, de zone tussen het lint en de Watering en het gebied ten zuidoosten van de Watering. Omdat Oosthuizen is ontstaan aan het water is het lint anders dan veel andere linten in Noord-Holland. De lint bebouwing concentreert zich aan de noord-west zijde van de weg, tussen de weg en de Beemsterringvaart (de Oostdijk). Aan de zuid-oostzijde van de weg lagen oorspronkelijk enkele boerderijen. Het lint had één dichtbebouwde zijde en één veel opener zijde. Pas later is aan de zuid-oostzijde van de weg, tussen het lint en de Watering, gebouwd. Deze bebouwing is zeer divers. Er zijn kleine buurtjes gebouwd (de eerste dorpsuitbreidingen), grotere objecten zoals bijvoorbeeld een school en er zijn terreinen open gebleven. Het verschil tussen de beide zijden van het lint is karakteristiek. De bebouwing van het lint is overeenkomstig de bebouwing van de compacte linten in Noord Holland. In het lint van Oosthuizen zijn nog meerdere bijzondere gebouwen bewaard gebleven. De bebouwing heeft een kleinschalig karakter met vrijstaande gebouwen. De woningen hebben langskappen en dwarskappen en zijn allemaal georiënteerd op de weg. Het afwisselende beeld wordt vooral bepaald door een sterk wisselende rooilijn en de aanwezigheid van enkele grotere objecten. Ook het materiaalgebruik en kleurgebruik is divers. De bebouwing tussen het lint en de watering heeft grote overeenkomsten met de overige lintbebouwing. De kleine uitbreidingen zijn eenduidiger van vorm. Hier is de planmatige ontwikkeling herkenbaar. Met de bebouwing ten zuid-oosten van de watering heeft Oosthuizen een duidelijk schaalsprong gemaakt. De uitbreidingen zijn planmatig opgezet en hebben daarom per buurt een eigen identiteit. De identiteiten sluiten aan bij het tijdsbeeld waarin de buurten zijn gebouwd. De uitstraling van de bebouwing is eigentijds met verwijzingen naar de karakteristieke lintbebouwing. Zo is er veel baksteen in combinatie met hout toegepast. De kleuren van het hout zijn veelal gereserveerd en bescheiden waardoor de verwijzingen naar het Noord-hollandse beeld subtiel blijven. De gematigde kleuren sluiten tevens aan bij de landelijke sfeer van het dorp. In het plangebied zijn geen beeldbepalende bebouwingen aanwezig. Wel is de lintbebouwing en de kerk goed zichtbaar vanuit het plangebied.



karakteristieke bebouwing aan Beemsterringvaart



kerk Oosthuizen



planmatige bebouwing tussen lint en Watering



lintbebouwing Westeinde



open land tussen Westeinde en Watering



karacteristieke bebouwing



lintbebouwing oude lint



Watering II



Zicht vanuit Watering 3 op het open landschap

6.

Positief en negatief gewaardeerde kwaliteiten

In de eerste twee workshops is een onderzoek gedaan in samenwerking met de participatiegroep naar de positieve en negatieve kwaliteiten in het gebied. Hier kwam het volgende uit naar voren.

Bij de meest waardevolle elementen kwamen drie aspecten het meest naar voren. In de eerste plaats het belang van het water. De behoefte bestaat om de brede sloten (hoofdweteringen) in de plannen op te nemen. De kleinere sloten zijn bij de nieuwe ontwikkelingen minder van belang. Het tweede aspect dat naar voren komt is het belang van de lintbebouwing langs het Westeinde. Gewezen wordt op de openheid achter het lint en de wens wordt uitgesproken om deze openheid te respecteren. Het derde aspect dat veel is genoemd is het belang van het open zicht vanuit het dorp naar het ommeland en andersom het zicht van buiten op de kerk. Kortom water, het lint en zichten zijn de meest genoemde kwaliteiten. Daarnaast is gewezen op het bijzondere kavelpatroon van de polder. De lineaire structuur kan een aanleiding zijn voor bebouwingstructuren.

Naast deze korte kenschets van de positieve aspecten is er een selectie gemaakt van de meest karakteristieke beeldkenmerken van het typische landelijk wonen in de directe omgeving van Oosthuizen. De volgende kenmerken werden genoemd:

- Dorpsstraat met klinkers en haagjes
- Smalle slootjes tussen de bebouwing
- Bij dichtere bebouwing groenstroken langs de weg
- Speelse dorpsstraten met voortuinen
- Smalle wegen met passeerstroken
- Doorzichten vanuit de dorpsbebouwing naar het ommeland
- Parkeren op eigen erf
- Variatie in bebouwingsvormen / wisselende kaprichtingen / Lage goten
- Bijzondere bebouwingen zoals boerderijen in de linten
- Losse en mooie bijgebouwen
- De notariswoning in het dorp
- Bouwen in combinatie van steen en hout





dorpstraat met klinkers en hagen



smalle wegen met passeerstroken



bijzondere bebouwing



slootjes



doorzichten



losse bijgebouwen



groenstroken langs weg



parkeren op eigen erf



notariswoning



dorpstraat met voortuinen



variatie bebouwing / kapvorm



bouwen in steen en hout

7.

Principes voor gewenste structuren & sfeerbeelden

Open structuur

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is aangesloten bij de karakteristieken van het veenweidelandschap. De weidsheid en de visuele openheid zijn leidend geweest. De aansluiting is gezocht in het ontwerpen van een open dorpsrand en het construeren van bijzondere zichten. De open dorpsrand heeft vorm gekregen door centraal in het nieuwe woongebied een grote open kavel te handhaven en een agrarische bestemming te geven. Deze open ruimte structureert de bebouwing en bepaalt de landelijke sfeer in het woongebied. Op deze manier is er een geleidelijke overgang ontworpen tussen het bebouwde en het agrarische gebied. Alle oevers in het nieuwe woongebied zijn openbaar. Zo wordt het omliggende open landschap vanuit alle hoeken ervaarbaar.

Zichten

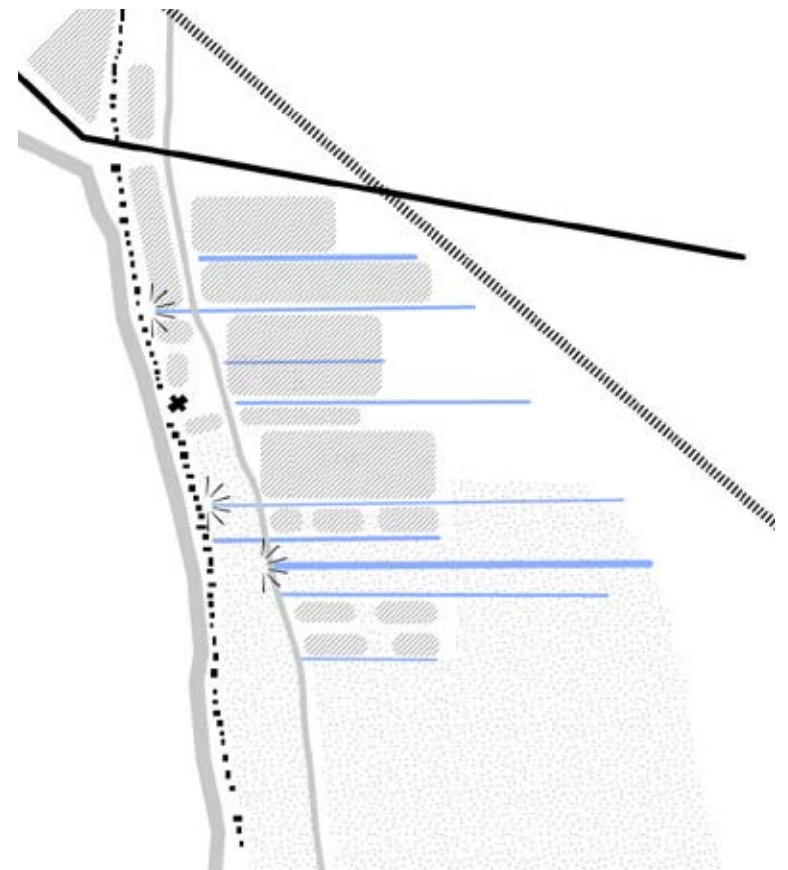
De ontworpen zichten zorgen voor het behoudt van het open karakter. Uiteraard zorgt bebouwing voor een afname van het agrarische gebied echter de open bebouwingsstructuur en de oriëntatie op het omliggende landschap sluiten aan bij de karakteristiek van het veenweide landschap. Zo zijn er zichten gericht over de oost-west gelegen waterstructuur. Deze zichten verbinden het Westeinde met het oostelijk gelegen agrarisch gebied. Het Westeinde is het oude ontginningslint op de rand van de Beemster. Naast de oost-west zichten zijn er noord-zuid zichten vrij gehouden vanuit de bestaande bebouwing van Oosthuizen, Waterrijk III. Deze zichten zijn op een subtiele manier opgenomen in de verkaveling en lopen langs de buurtparken. Op deze manier blijft Oosthuizen verbonden met het zuidelijk gelegen open landschap. Binnen komend vanaf de Zeevangsweg is er nog een zicht op de kerk van Oosthuizen.

Zones

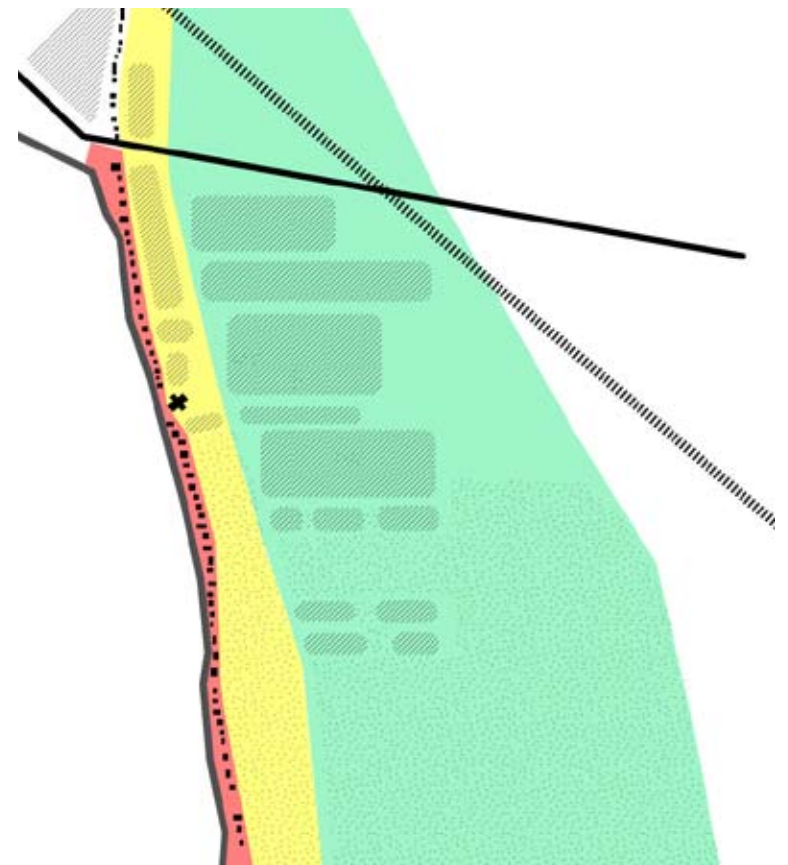
Bij het ontwerpen van de woningen in Oosthuizen is het uitgangspunt aan te sluiten bij de karakteristiek van het dorp. Daarom moet in het ontwerp het onderscheid worden gemaakt tussen het lint van het Westeinde, de zone tussen het Westeinde en de Watering en het meer oostelijk gelegen agrarisch gebied. Om dit onderscheid in tact te laten is gekozen niet te bouwen tussen het Westeinde en de Watering. Door deze zone open te laten blijft cultuurhistorische opbouw van het dorp leesbaar. Het bebouwde Westeinde en de nieuwe woningen blijven duidelijk van elkaar gescheiden.

Park

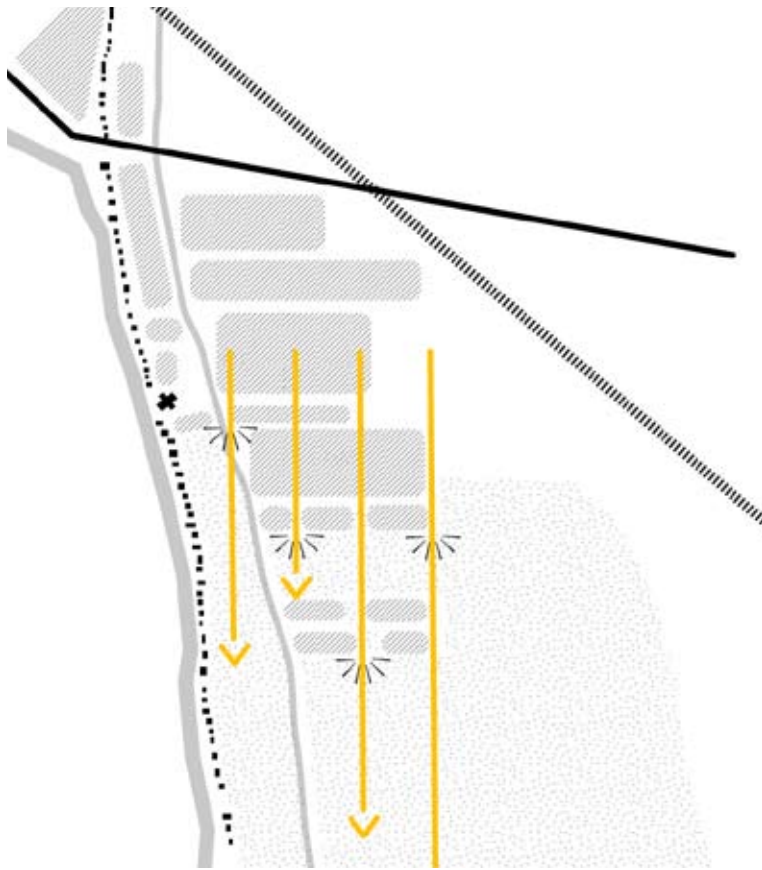
Aan de zuidoostzijde van het bestaande Oosthuizen ligt een park dat aansluit op een scheidingswatering. In de nieuwe ontwikkeling wordt de rand van het plangebied ook ingevuld met groen en water. Het park wordt verlengd. Langs en in het park krijgen de landelijke woonclusters een bijzondere invulling. De woningtypen worden in verband gebracht met de ligging aan het water.



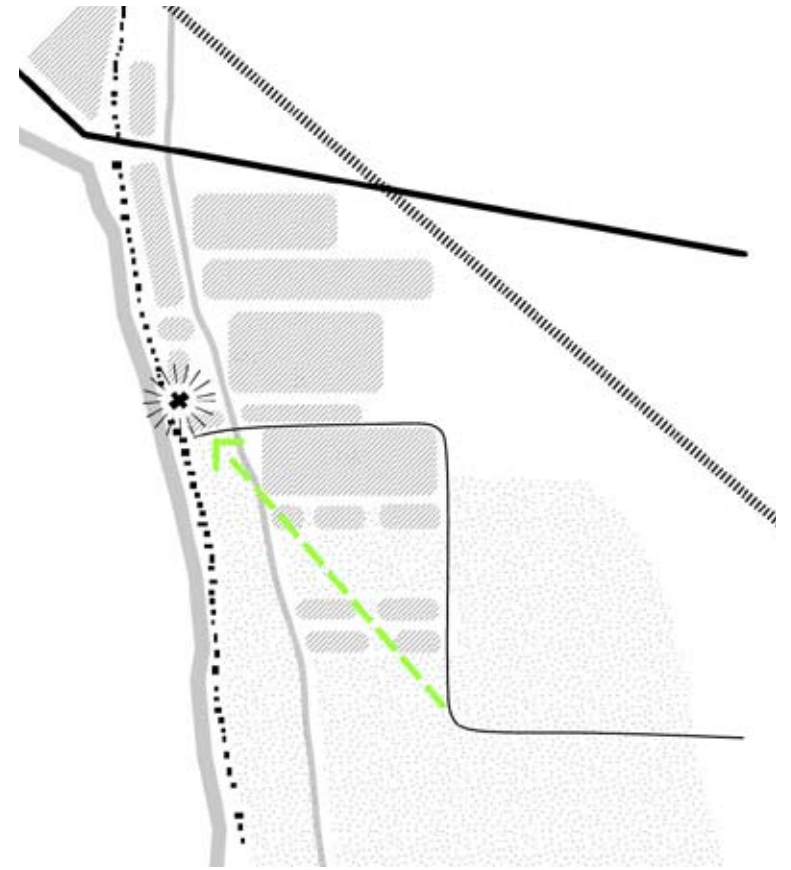
zichten langs waterstructuur



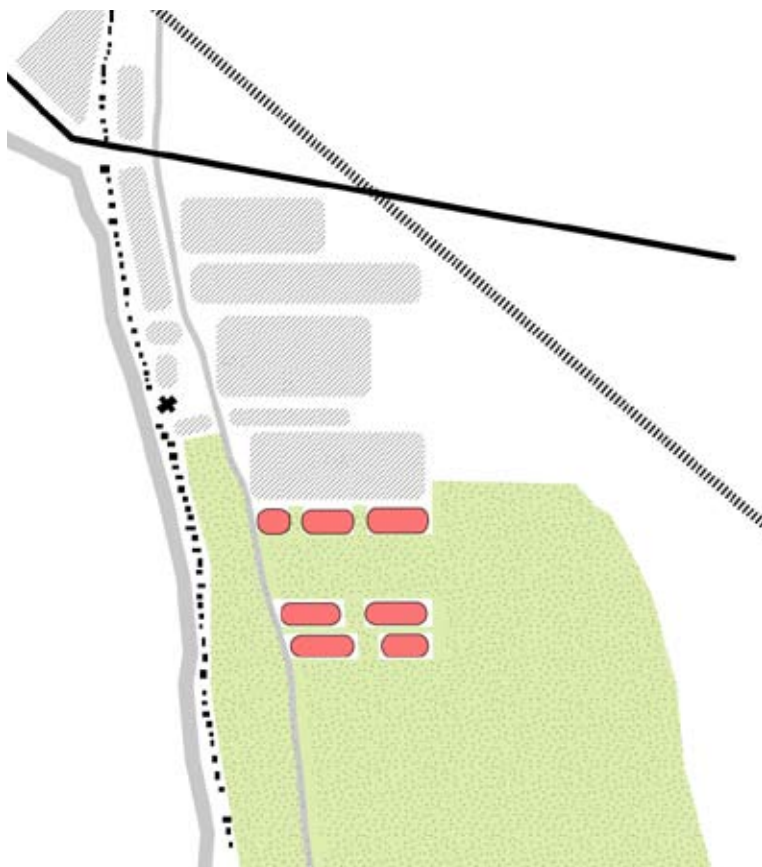
landschappelijke zonering



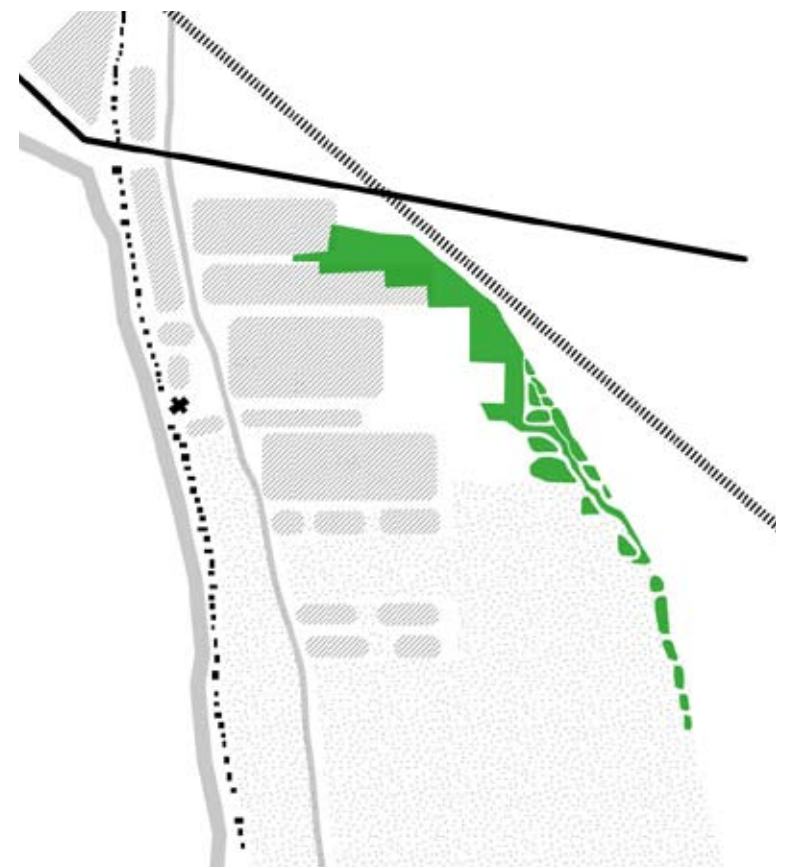
zichten naar het open landschap



zicht op de kerk vanaf Zeevangsweg



overgang bebouwing - landelijk gebied



parkrand

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 zichten op het open land. Op basis van deze landelijke typologieën is in Oosthuizen 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.



plandeel fase 1



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. Daarnaast staan de rijwoningen ook nooit naast of tegenover elkaar. 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.



Het landelijk wooncluster

Het erf is een compacte verzameling van woningen die op een argeloze manier zijn gesitueerd. Het gewenste beeld is charmant rommelig en de woonclusters hebben een geborgen karakter. In de woonclusters liggen intieme pleintjes. Net zoals in de oude cultuur-historische situaties zijn er vanuit de woningen altijd diverse zichten op het open landschap in de directe omgeving. Deze zichten zijn soms bedacht en soms toevallig. De woningen hebben in principe de goothoogte (horizontale goot) op de eerste bouwlaag (ca. 3 meter boven maaiveld). Dit staat garant voor het typische landelijke bouwen. De horizontale goot mag bij uitzondering hoger liggen dan drie meter mits het beeld van de lage goot dominant blijft. De maximale bouwhoogte (nokhoogte) is 11 meter. Bij uitzondering staat op één plek in het erf een afwijkend woonhuis met een tweede bouwlaag en een kap. Dit woonhuis refereert aan het notarishuis en heeft een statige uitstraling. Het huis staat daarom ook op een voorname plaats in het erf. De kaprichtingen in het wooncluster wisselen en er is geen rooilijn te herkennen.

De architecten dienen samen tot een kleurstelling te komen voor de gehele eerste fase. De onderlinge architectuur mag verschillen, echter over de kleur en materiaal is afstemming noodzakelijk. In een tweede fase sluiten de architecten aan bij uitgangspunten die voor de eerste fase zijn opgesteld.

Van uitzonderlijk belang voor het realiseren van een landelijk beeld zijn de bijgebouwen. De bijgebouwen zijn qua massa altijd ondergeschikt aan de woningen en staan zo veel mogelijk los van de woningen. Het bijgebouw heeft een andere uitstraling dan de woning. In overleg met de architecten wordt een materiaal toepassing en kleurstelling bedacht voor alle bijgebouwen. Alle bijgebouwen hebben kappen. Garages, bergingen en schuren kunnen ook onderdeel uitmaken van het hoofdvolume van het woonhuis. In dat geval gaat deze regel over het bijgebouw niet op. De trafogebouwen worden omkleed met het materiaal en de kleurstelling van de bijgebouwen.



Straatgericht wonen

Een algemeen uitgangspunt is het ontwerpen van straatgerichte woningen. Straatgericht wonen hoort bij landelijk bouwen. De wens bestaat in het nieuwe woongebied het dorpse leven te stimuleren door de relatie tussen de woning en de openbare weg te versterken. Dit wordt bereikt door op locaties waar ochtend-, middag- of avondzon komt aan de voorzijde van de woning een extra uitgang aan de straatzijde te ontwerpen in de vorm van een openstaande deur of een schuifdeur. Hierbij zijn twee voorwaarden van belang; de woning heeft een privé-ruimte van minimaal 3 meter voor het huis en de woning heeft een minimale breedte van 5.7 meter. Voor woningen die smaller zijn dan 5.7 meter is een extra uitgang aan de straatzijde geen eis. Wel dient een leefruimte (woonkamer of woonkeuken) aan de straatzijde te grenzen



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. Verhoogde stoepen refereren aan de Hollandse stad en aan de nieuwe grootschalige uitleggebieden. 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 zodat de automobilist gedwongen wordt langzaam te rijden. Dit is mogelijk doordat in het nieuwe woongebied alleen bestemmingsverkeer komt.

De watergangen worden verbreed en 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 (cultuurlijk groen) zijn niet gewenst.

Op de scheidingen van het privé-terrein en de openbare ruimte dienen hoogwaardige erfafscheidingen te worden gemaakt. De afscheidingen zijn gebouwd en transparant zodat er een relatie blijft bestaan tussen het openbaar gebied en de privéruimte. De afscheidingen zijn voldoende afschermend zodat de bewoners niet direct de behoefte hebben de erfafscheiding te vervangen voor een dichte wand. Hoge dichte muren als afscheidingen zijn niet gewenst omdat daarmee de enigszins open relatie tussen openbaar en privé verdwijnt.

In het plangebied van “de woonclusters” liggen langs het water wandelpaden. De paden grenzen aan het open agrarische landschap. 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 veilige voetpaden liggen langs de weg. Wellicht is het mogelijk de lichtsterkte in de erven te reduceren zodat het effect op het open landschap minimaal is.





stoepen en erven in gebakken klinkers



wegen in asfalt



geen verhoogde stoepen



beplante erfafscheiding



streekeigen beplanting / veenpolder



bebouwde erfafscheiding



natuurlijke oevers



wandelpad langs het water

Uitgave : oktober 2009

Bijlage 2 Nota Zienswijzen

**Nota Zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen
Bestemmingsplan Waterrijk 2009**

Inhoud

1	Inleiding	4
2	De zienswijzen	
	2.1 indieners	5
	2.2 samenvatting en beoordeling	6
	2.3 conclusie	27

Inleiding

Op 15 oktober 2009 heeft het college van Burgemeester en Wethouders de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Waterrijk 2009 op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 16 oktober 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen.

In totaal hebben 37 personen of instanties/organisaties zienswijzen ingebracht.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn toegezonden. Zij zijn dus ontvankelijk.

In paragraaf 2.3 "Conclusie" wordt aangegeven dat de zienswijzen tot een wijziging van het bestemmingsplan leiden. Verder wordt een ambtshalve wijziging doorgevoerd.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 13 januari 2010 besloten de wijzigingsbevoegdheid voor de extra ontsluiting naar de N247 en de wijzigingsbevoegdheid voor de extra ontsluiting naar de Beemster te schrappen. Voor de extra ontsluiting naar de Beemster wordt te zijner tijd een aparte bestemmingsplan procedure gevoerd. De zienswijzen over deze twee onderwerpen zijn hiermee niet meer relevant.

2 De zienswijzen

2.1 indiener

De volgende personen of organisaties hebben zienswijzen ingediend:

- 1 Inspectie VROM
- 2 Stadsregio Amsterdam.
- 3 dhr. P. Jongens, Seevancksweg 1, 1474 HD Oosthuizen.
- 4 dhr. H. Stuifzand, Seevancksweg 2, 1474 HD Oosthuizen.
- 5 dhr. H.A.M. Janssens, Seevancksweg 3, 1474 HD Oosthuizen.
- 6 dhr. M. Kelders en mevr. D. Kelders, Seevancksweg 4, 1474 HD Oosthuizen.
- 7 dhr. N. de Schaaf, Seevancksweg 5, 1474 HD Oosthuizen.
- 8 mevr. T. Liefhebber-Bleeker, Seevancksweg 6, 1474 HD Oosthuizen.
- 9 dhr. C.T. Michilsen, Seevancksweg 8, 1474 HD Oosthuizen.
- 10 fam. Roozendaal-van Vuren, Seevancksweg 9, 1474 HD Oosthuizen.
- 11 dhr. P. Swinkels, Seevancksweg 10, 1474 HD Oosthuizen.
- 12 dhr. J.H. Jongens, Seevancksweg 12, 1474 HD Oosthuizen.
- 13 mevr. S. Pieksma en dhr. N. Elstrod, Seevancksweg 13, 1474 HD Oosthuizen.
- 14 fam. De Pauw, Seevancksweg 14, 1474 HD Oosthuizen.
Een zienswijze is afzonderlijk ingediend door:
 - dhr. I. de Pauw
 - mevr. B. de Pauw
 - dhr. H. de Pauw (8 jaar)
 - mevr. de Pauw (4 jaar)
 - Kessie en Garfield (de huisdieren)
- 15 dhr. R. Spaans, Seevancksweg 15, 1474 HD Oosthuizen.
- 16 dhr. P. Degeling en mevr. M.J. Degeling, Seevancksweg 17, 1474 HD Oosthuizen.
- 17 dhr. J. Waaksma, Seevancksweg 18, 1474 HD Oosthuizen.
- 18 fam. Bosma, Seevancksweg 19, 1474 HD Oosthuizen.
- 19 dhr. A. Zaal en mw. G.C. Zaal-Brouwer, Seevancksweg 19a, 1474 HD Oosthuizen.
- 20 mevr. C.J. Claassens, Veenwortellaan 11, 1474 SJ Oosthuizen.
- 21 dhr. drs. A.A.J.M. Jaspers, Seevancksweg 90, 1474 HT Oosthuizen.
- 22 dhr. C.H.H. Platteeuw, Seevancksweg 91, 1474 HT Oosthuizen.
- 23 fam. F.O. Hamakers en K.L. Karstens, Seevancksweg 92, 1474 HT Oosthuizen.
- 24 fam. Elderenbos, Westeinde 3, 1474 HA Oosthuizen.
- 25 dhr. A. Ossebaar en mw. M.E. Ossebaar-Bibo, Westeinde 4, 1474 HA Oosthuizen.
- 26 dhr. P. van Gijzel, Westeinde 7, 1474 HA Oosthuizen.
- 27 fam. Klaver, Westeinde 16a, 1474 HA Oosthuizen.
- 28 LTO Noord, mr. L.J. van Pelt, namens de fam. Klaver Westeinde 16a, Druiven-
gaarde 5-7, 3992 KR Houten.
- 29 Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens dhr. D. Slooten (Westeinde 25), Post-
bus 10100, 5000 JC Tilburg.
- 30 Bewonerscomité Westeinde, Westeinde 33, 1474 HB Oosthuizen.
- 31 mevr. C.E. Brienen en mevr. J.S. Haak, Westeinde 39, 1474 HB Oosthuizen.
- 32 dhr. K. Haan, Westeinde 40, 1474 HB Oosthuizen.
- 33 dhr. W. Hooijberg, De Krommert 36, 1474 PN Oosthuizen.
- 34 Zeevang Anders, secretariaat De Krommert 36, 1474 PN Oosthuizen.
- 35 dhr. P.L.T.W. Vierveijzer, Kleine Woud 10, 1474 JG Oosthuizen.
- 36 dhr. mr. W. Vos, Doelewoud 1, 1474 JB Oosthuizen.
- 37 dhr. A.E.A. van Delden, Timmermanswerf 6, 1474 JL Oosthuizen.

2.2 samenvatting en beoordeling

De zienswijzen worden hieronder kort samengevat en beantwoord. De beantwoording resulteert in een voorlopig standpunt: voor het wel of niet aanpassen van het ontwerp-bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze.

1 Inspectie VROM

Korte inhoud

De Inspectie geeft aan dat vanwege het feit dat gebouwd wordt in een Nationaal Landschap nader onderbouwd dient te worden op welke wijze in de planvorming rekening is gehouden met de in het geding zijnde waarden. Bovendien dient explicieter te worden aangegeven dat de aantasting van de EHS wordt gecompenseerd en op welke wijze.

Antwoord

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met de provinciale uitgangspunten zoals die ten grondslag liggen aan het begrip Waterlands Wonen zoals dat is uitgewerkt in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen uit 2005. Dit betekent dat dient te worden voldaan aan criteria als lage dichtheden, behoud van openheid en structuur, passend in het landschap etc. Het als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde Beeldkwaliteitsplan – voorgeschreven door de provincie Noord-Holland – geeft hier duidelijk invulling aan, terwijl de richting die is gegeven aan de planuitwerking duidelijk maakt dat rekening is gehouden met landschappelijke inpassing en bestaande (ruimtelijke en cultuurhistorische) waarden en kwaliteiten.

Over het plan is reeds sinds 5 jaar uitvoerig overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Door personele veranderingen bij de provincie (zowel bestuurders als ambtenaren) bestond er enige onduidelijkheid. Het plan is in een interactieve samenwerking met bewoners opgesteld

Het Beeldkwaliteitsplan – vastgelegd in de planregels: artikel 10.2.1.d en artikel 11.2.1.e – is de basis voor de na vaststelling van dit bestemmingsplan volgende uitwerkingsplannen. De uitwerkingsplannen vormen de juridische grondslag voor de te verlenen vergunningen, het nu voorliggende plan geeft alleen de begrenzing van het plangebied aan. Op basis van beeldkwaliteit zal een uitwerking tot stand komen die rekening houdt met bestaande landschappelijke waarden en kenmerken. Hierdoor komt een uitwerking tot stand die recht doet aan de bestaande ordeningsprincipes van het landschap en de bestaande Zeevangse bebouwingskarakteristieken. Door de inpassing van het plangebied (c.q. de daaruit voortkomende bebouwing) in de bestaande verkavelingstructuur van het gebied (die behouden blijft), de aansluiting aan bestaand bebouwd gebied en het respecteren van bestaande structuren zoals het lint aan het Westeinde en de waterstructuur, komt een woonwijk tot stand die qua situering, indeling en bebouwingskarakteristiek aansluit bij oude structuren en deze respecteert en op deze wijze de aantasting van de landschappelijke waarde van dit deel van het Nationaal Landschap beperkt en deze zelfs kan versterken. Hiermee wordt tevens voldaan aan de provinciale criteria inzake Waterlands Wonen.

Uitsluitend de mogelijke ontsluiting richting de N247 was (deels) in EHS-gebied gesitueerd. Mede op basis van de motie van de raad van 3 november 2009 inzake deze ontsluiting is deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan geschrapt en is de wijzigingsbevoegdheid vervallen. Aangezien door het plan dus geen EHS-gebied wordt aangetast en de EHS geen externe werking kent (alleen compensatie van daadwerkelijk aangetast gebied is vereist) is dit onderwerp niet langer aan de orde.

Het plan ligt in het weidevogelgebied en grenst aan de meest zuidelijke punt aan het Natura 2000 gebied Polder Zeevang. In de toelichting paragraaf 4.4 wordt een kaart opgenomen die het plan ten opzichte van het Natura 2000 – gebied Polder Zeevang weergeeft. In het plan is voorzien in de aanleg van een strook compenserende natuur aan de zuid en zuidoost zijde van het plangebied. In de koopovereenkomst met betrekking tot de tegenover het plangebied gelegen zuid oostelijke driehoek (ingesloten

tussen spoorlijn en plangebied) is vastgelegd dat de nieuwe eigenaar in dit gebied voorzieningen aan zal leggen in de vorm van nieuwe rietkragen e.d. Hiermee wordt in ruime mate voorzien in compensatie voor de aantasting van het weidevogelgebied. De compenserende Natuur wordt in overleg met de provincie Noord-Holland in een apart compensatieplan vastgelegd.

Het plan – zo blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken – tast de instandhoudingsdoelstellingen zoals die met betrekking tot het weidevogelgebied en het Natura2000-gebied Polder Zeevang (dat overigens niet in het plangebied ligt, maar op de meest zuidelijke punt aan het plangebied grenst) zijn geformuleerd niet aan.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De zienswijze gegrond verklaren voor wat betreft het onderwerp Nationaal Landschap en Natuur en de toelichting en de regels daarop aanpassen. Zienswijze gegrond verklaren voor wat betreft het onderwerp EHS en het bestemmingsplan daarop aanpassen: de mogelijke extra ontsluiting naar de N247 komt te vervallen.

2 Stadsregio Amsterdam.

Korte inhoud

De SRA geeft aan dat in hoofdstuk 3 van het ontwerpbestemmingsplan het vigerende beleidskader wordt beschreven. Hierin ontbreekt echter het van toepassing zijnde beleid van de Stadsregio zoals verwoord in de Woonvisie en het Regionaal Verkeer en Vervoerplan is niet genoemd. Men verzoekt dit alsnog toe te voegen.

Antwoord

Genoemde beleidsdocumenten kunnen – voor zover relevant voor het plan – worden toegevoegd aan hoofdstuk 3.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt:

De zienswijze gegrond verklaren, genoemde beleidsstukken – voor zover relevant – in de toelichting benoemen.

- 3 dhr. P. Jongens, Seevancksweg 1, 1474 HD Oosthuizen.
- 4 dhr. H. Stuifzand, Seevancksweg 2, 1474 HD Oosthuizen.
- 5 dhr. H.A.M. Janssens, Seevancksweg 3, 1474 HD Oosthuizen.
- 6 dhr. M. Kelders en mevr. D. Kelders, Seevancksweg 4, 1474 HD Oosthuizen.
- 7 dhr. N. de Schaaf, Seevancksweg 5, 1474 HD Oosthuizen.
- 8 mevr. T. Liefhebber-Bleeker, Seevancksweg 6, 1474 HD Oosthuizen.
- 9 dhr. C.T. Michilsen, Seevancksweg 8, 1474 HD Oosthuizen.
- 10 fam. Roozendaal-van Vuren, Seevancksweg 9, 1474 HD Oosthuizen.
- 11 dhr. P. Swinkels, Seevancksweg 10, 1474 HD Oosthuizen.
- 12 dhr. J.H. Jongens, Seevancksweg 12, 1474 HD Oosthuizen.
- 13 mevr. S. Pieksma en dhr. N. Elstrodt, Seevancksweg 13, 1474 HD Oosthuizen.
- 14 fam. De Pauw, Seevancksweg 14, 1474 HD Oosthuizen.

Een zienswijze is afzonderlijk ingediend door:

- dhr. I. de Pauw
- mevr. B. de Pauw
- dhr. H. de Pauw (8 jaar)
- mevr. de Pauw (4 jaar)
- Kessie en Garfield (de huisdieren)

- 15 dhr. R. Spaans, Seevancksweg 15, 1474 HD Oosthuizen.
- 17 dhr. J. Waaksma, Seevancksweg 18, 1474 HD Oosthuizen.
- 18 fam. Bosma, Seevancksweg 19, 1474 HD Oosthuizen.

19. dhr. A. Zaal en mw. G.C. Zaal-Brouwer, Seevancksweg 19a, 1474 HD Oosthuizen.
20. mevr. C.J. Claassens, Veenwortellaan 11, 1474 SJ Oosthuizen

Korte inhoud

De reacties onder de nrs. **3 t/m 15 en 17 t/m 20** zijn inhoudelijk identiek en worden als een geheel van commentaar voorzien. Deze reacties kunnen als volgt worden samengevat:

- voorbereiding: waarom is zowel het onderwerp nieuwe ontsluiting als het opstellen van een globaal bestemmingsplan niet eerder opgepakt?
- het college heeft verzuimd de kaders door de raad vast te laten stellen. Hierover (en de gevolgen daarvan) is reeds eerder een petitie ingediend (maart 2009) maar het college trekt zich hier kennelijk niets van aan.
- inspraak is aan de burgers onthouden.
- Waarom zo'n ruim opgezet plan? In de Woonvisie wordt aangegeven dat tot 2020 400 woningen moeten worden gebouwd. Het bouwen van te weinig woningen levert lagere inkomsten op. Wanneer nu ruimhartig wordt omgegaan met schaarse grond levert dat in de toekomst een probleem op voor woningzoekenden.
- Ontsluiting: door te richten op de ontsluiting N247 en de aankoop van gronden daarvoor zijn enorme risico's genomen. De verkeersafwikkeling mag niet op hun woongebied worden afgeschoven, te meer daar in het plangebied (inclusief de niet benutte gronden) minimaal 450 tot maximaal 570 woningen kunnen worden gebouwd. De twee ontsluitingen moeten van de plankaart en de oplossing zoals van 3 november 2009 heeft besloten moet in het beleid worden opgenomen. Eerst de brug realiseren (ook gelet op het eerder in 2007 ingenomen standpunt van Beemster). De procedure en de aanleg hadden al veel eerder moeten plaats vinden.
- Het ontwerpplan gaat er vanuit dat de Seevancksweg en een deel van het Westeinde gebruikt gaan worden. Aan de belangen van bewoners wordt voorbijgegaan, over het aspect veiligheid wordt geen aandacht besteed. Op geen enkele wijze wordt onderzocht of er alternatieven zijn voor de zandaanvoer. Gevraagd wordt het plan aan te passen door alle vermeldingen inzake het gebruiken van deze weggedeelten te schrappen.
- Er bestaat onduidelijkheid over de economische uitvoerbaarheid. Geef de nodige informatie en wek niet de indruk dat zaken onbekend moeten blijven.

Antwoord

Alvorens met een extra ontsluiting 'aan de gang' te gaan, dient het plangebied te worden afgebakend. Dit wordt in het bestemmingsplan Waterrijk 2009 vastgelegd conform de raadsbesluiten die zijn genomen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan worden voor delen van het bestemmingsplan uitwerkingen opgesteld.

De raad heeft het kader vastgesteld door aan te geven dat het plan Waterrijk (voorheen Watering IV) ontwikkeld moet worden en heeft ingestemd met de interactieve planopzet. De raad is dus steeds en volledig geïnformeerd. Met die instemming is het kader gesteld.

Gelet op het feit dat reeds tot ontwikkeling van een nieuwe wijk is besloten en de raad met het conceptstedenbouwkundig plan heeft ingestemd, is inspraak omtrent het globale bestemmingsplan niet noodzakelijk. Iedereen kan nu gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen, die door de raad bij de besluitvorming wordt betrokken. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan op alle onderdelen in overeenstemming met raadsbesluiten die ter zake zijn genomen.

De Woonvisie spreekt inderdaad van een woningbouwopgave tot 2020 van 400 woningen. Dat is echter de totale woningbouwopgave die de gemeente Zeevang vanuit de geldende streekplannen heeft: uitleglocatie Waterrijk (200), ICT-locaties (50) en de bufferwoningen (150).

Het bouwen van (minimaal) 450 woningen is gelet op rijks- en provinciaal beleid niet aan de orde en zal niet worden toegestaan.

Het bestemmingsplan verwijst slechts naar een ter zake genomen raadsbesluit dat inhoudt dat de zandaanvoer via de Seevancksweg/Westeinde plaats vindt. Tevens heeft de raad een motie aangenomen dat verder onderzoek naar een ontsluiting naar de N247 dient te worden gestaakt en dat ingezet wordt op een extra ontsluiting via een brug over de ringvaart naar Beemster.

Op basis van deze besluiten zijn beide mogelijke extra ontsluitingen uit het bestemmingsplan geschrapt. Met betrekking tot de extra ontsluiting via de Beemsterringvaart zal een afzonderlijke procedure worden gestart, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de desbetreffende raadsnotie.

Alternatieven voor de zandaanvoer zijn onderzocht en gebleken is dat deze niet haalbaar blijken te zijn, deels vanwege fysieke belemmeringen, deels vanwege de veel te hoge kosten. Ook hier heeft de raad een uitspraak over gedaan.

Over de economische uitvoerbaarheid kan geen enkel misverstand bestaan, de raad heeft zowel de samenwerkingsovereenkomst met Bouwfonds als de daarbij behorende grondexploitatie goedgekeurd en vastgesteld. Daarmee is vastgelegd op welke wijze in de kosten die het plan met zich meebrengt wordt voorzien.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De zienswijzen 3 t/m 15 en 17 t/m 20 leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

16. dhr P. en mevr. M. Degeling, Seevancksweg 17, 1474 HD Oosthuizen.

Korte inhoud

- hebben bezwaar tegen ontsluiting van de nieuwe wijk via de Seevancksweg, terwijl die er wel moet komen als je verder kijkt naar de toekomst;
- hebben bezwaar tegen het gebrek aan milieubewustzijn van het plan.

Antwoord

De nieuwe wijk wordt ontsloten via de Seevancksweg.

Het globale bestemmingsplan geeft wat betreft woningbouw 'slechts' het plangebied aan. Bij de uitwerking van de plannen en de ontwerpen van de woningen zal het onderwerp 'Duurzaam en milieubewust bouwen' aan de orde komen. CO₂ (luchtkwaliteit) is pas een onderwerp bij nieuwbouwplannen van 500 woningen of meer en is dat wat betreft Waterrijk niet aan de orde.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

21. dhr. drs. A.A.J.M. Jaspers, Seevancksweg 90, 1474 HT Oosthuizen.

Korte inhoud

Geeft een visie op het onderwerp Waterrijk en geeft zijn zienswijze in de vorm van een aantal aanbevelingen:

- a. waarom wordt fase 2 al bestemd? Wacht hiermee, waardoor veel geld bespaard kan worden als de nabetaling kan worden uitgesteld tot fase 2 daadwerkelijk aan de orde is, waardoor woningen goedkoper kunnen worden.
- b. Stel het opbrengen van zand op fase 2 uit tot deze bouwfase aan de orde komt. Ontsluit het gebied met een brug over de ringvaart en gebruik die voor de aanvoer van het zand voor fase 2, dan wordt de Seevancksweg ontzien.
- c. Heroverweeg de mogelijkheid van zandaanvoer middels een transportband en geef B&W opdracht meerdere offertes aan te vragen van andere aanbieders dan Grontmij.
- d. Ga met een zorgvuldig uitgewerkt plan naar de raad van de gemeente Beemster en voorkom daarmee misverstanden en de bedenkingen die de gemeente Beemster uit.
- e. Waarom worden overlast veroorzakende voorzieningen (school, sporthal) niet aan de rand van het te bebouwen gebied gepland? De beoogde locatie is niet noodzakelijk, een locatie aan de zuidwest zijde van Seevancksweg 94 (voormalige boerderij Kastelein) zou een goede locatie zijn waar overlast wordt voorkomen.

Antwoord

- a. het globale ontwerpbestemmingsplan Waterrijk 2009 wijst het plangebied aan en geeft aan welke gebieden nader zullen worden uitgewerkt. Op basis van die uitwerkingsplannen worden formele bestemmingen aangewezen en kunnen vergunningen worden verleend en kan er gebouwd worden.
- b. Dit aspect is voor het bestemmingsplan niet relevant, maar het volgende wordt opgemerkt. De raad heeft aangegeven dat voor het gehele plangebied de zandaanvoer via de Seevancksweg/Westeinde zal plaats vinden.
- c. Dit aspect is voor het bestemmingsplan niet relevant. Het onderwerp transportband is zorgvuldig onderzocht en door de raad afgehandeld. De Grontmij is een adviesbureau en heeft in deze geen offerte uitgebracht, maar heeft de kosten van deze mogelijkheid in beeld gebracht. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat 'in dien blijkt dat de kosten van zand opbrengen/aanvoeren middels een transportband over ringvaart duurder uitvalt dan het transport via de weg, deze mogelijkheid niet aan de orde is'.
- d. Conform de opdracht van de raad zal zowel met de gemeente Beemster als de provincie verder worden gesproken over de mogelijkheid van een extra ontsluiting via een brug over de ringvaart. Waartoe dit zal leiden moet worden afgewacht. Het standpunt van de gemeente Beemster is duidelijk en onlangs door de gemeenteraad van Beemster bekrachtigd.
Voor deze mogelijke extra ontsluiting zal te zijner tijd een afzonderlijke procedure worden opgestart.
- e. Een locatie van de school nabij de sportvelden is logisch omdat de afstand naar buitensporten wordt beperkt en tegelijkertijd de parkeervoorzieningen voor de sportvelden ook gebruikt kunnen worden voor de multifunctionele accommodatie.
De raad van de gemeente Zeevang moet zich overigens nog uitspreken over de realisatie van een school e.a.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

22. dhr. C.H.H. Platteeuw, Seevancksweg 91, 1474 HT Oosthuizen.

Korte inhoud

Geeft een uitgebreide visie op het onderwerp Waterrijk. Deze wordt vervolgens in 18 zienswijzen samengevat, waarvan de meeste inhoudelijk identiek zijn aan de inhoud van de zienswijze nr. 34.

Zie antwoord onder nr. 34.

Daarenboven worden nog de volgende extra onderdelen als zienswijzen aangegeven:

1. waarom voor fase 2 nu al de bestemming wijzigen terwijl bebouwing nog niet aan de orde is?
2. kan het opbrengen van zand in fase 2 worden uitgesteld tot de bouwfase aan de orde komt? Levert ook kostenbesparing op.
3. betwijfeld de juistheid van het kostenonderzoek van een zandtransportband en is van mening dat de meerkosten op 25% uitkomen van de berekening van Grontmij.

Antwoord:

1. het globale ontwerpbestemmingsplan Waterrijk 2009 wijst het plangebied aan en geeft aan welke gebieden nader zullen worden uitgewerkt binnen de bestemmingsplanperiode van tien jaar. Op basis van die uitwerkingsplannen worden formele bestemmingen aangewezen en kunnen vergunningen worden verleend en kan er gebouwd worden.
2. Dit aspect is voor het bestemmingsplan niet relevant, maar het volgende wordt opgemerkt. De raad heeft aangegeven dat voor het gehele plangebied de zandaanvoer via de Seevancksweg/Westeinde zal plaats vinden.

3. Dit aspect is voor het bestemmingsplan niet relevant. Het onderwerp transportband is zorgvuldig onderzocht en door de raad afgehandeld. De Grontmij is een adviesbureau en heeft in deze geen offerte uitgebracht, maar heeft de kosten van deze mogelijkheid in beeld gebracht. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat 'in dien blijkt dat de kosten van zand opbrengen/aanvoeren middels een transportband over ringvaart duurder uitvalt dan het transport via de weg, deze mogelijkheid niet aan de orde is'.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

23. fam. F.O. Hamakers en K.L. Karstens, Seevancksweg 92, 1474 HT Oosthuizen.

Korte inhoud

Geeft een visie op het onderwerp Waterrijk en vat deze samen in 5 zienswijzen. Of-schoon enigszins anders geformuleerd is de inhoud gelijk aan die van de zienswijze nr. 21.

Zie antwoord op nr. 21.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

24. fam. Elderenbos, Westeinde 3, 1474 HA Oosthuizen.

Korte inhoud

De inhoud is gelijk aan die van de zienswijze nr. 21.

Zie antwoord op nrs. 3 e.v.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

25. dhr. A. Ossebaar en mevr. M.E. Ossebaar-Bibo, Westeinde 4, 1474 HA Oosthuizen.

Korte inhoud

De inhoud is gelijk aan die van de zienswijze nr. 21.

Zie antwoord op nrs. 3 e.v. (inhoud is identiek)

Hoorzitting

Dhr. Ossebaar heeft gebruik gemaakt van de hoorzitting op 7 december 2009. Hierbij heeft hij het volgende aanvullend ingebracht.

De ontsluiting van de nieuwe wijk is het grote probleem. Het zwaar verkeer is al een probleem op (het begin van) het Westeinde, dit is al diverse keren bij de gemeente aangekaart maar men vindt daarbij weinig gehoor.

Bij realisatie van Watering III is toegezegd dat er bij een nieuwe wijk een nieuwe ontsluiting gerealiseerd zou worden en is daarvoor geld gereserveerd. Waarom is daar niet eerder iets mee gebeurd?

Heeft op eerdere brieven geen antwoord gekregen en krijgt geen duidelijkheid over eventuele volgende maatregelen zoals een parkeerverbod op het Westeinde in verband met het zandverkeer.

Zowel tijdens de realisatie (bouw- en zandverkeer) maar ook daarna (woon/werkverkeer) zal het verkeer een probleem vormen.

Antwoord

Nadat het plangebied is afgebakend kan ook aan een extra ontsluiting worden gewerkt welke mogelijk wordt gemaakt via een bestemmingswijziging met een aparte procedure. Of deze er ook komt is afhankelijk van diverse factoren, waaronder medewerking van andere instanties. Conform de opdracht van de raad zal zowel met de gemeente Beemster als de provincie verder worden gesproken over de mogelijkheid van een brug over de ringvaart. Waartoe dit zal leiden moet worden afgewacht. Voor deze mogelijke extra ontsluiting zal te zijner tijd een afzonderlijke procedure worden opgestart.

Het standpunt van de gemeente Beemster is duidelijk en onlangs nogmaals door de raad van de gemeente Beemster herhaald. Verkeerskundige maatregelen/aanpassingen van het Westeinde en de Seevancksweg zullen in de verdere uitwerking betrokken worden.

Standpunt

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

26. dhr. P. van Gijzel, Westeinde 7, 1474 HA Oosthuizen.

Korte inhoud

Geeft een uitgebreide visie over het onderwerp Waterrijk en vat deze samen in 14 zienswijzen:

- a. waarom is gekozen de uitkomsten vanuit het kernteam/participatiegroep niet te gebruiken in de uitwerking van het plan?
- b. Waarom is geen inspraakprocedure gehouden, terwijl u weet dat 750 huishoudens zich zorgen maken over de uitwerking van het plan Waterrijk?
- c. De raad dient kaderstellend te zijn voor het beleid en het bestemmingsplan. Dit lukt binnen de huidige ambtstermijn niet en zou daarom aan de nieuwe raad moeten worden gelaten na de verkiezingen.
- d. Houdt de raad zich aan eerder gemaakte afspraken rondom de infrastructuur in 1993? Wordt Waterrijk opgezet op basis van de tot stand komende vervoerstromen die door realisatie van Waterrijk worden generereerd?
- e. De raad laat het transport van zand en bouwmaterialen plaats vinden als de definitieve ontsluiting is gerealiseerd.
- f. Indien zandaanvoer eerder plaats vindt, accepteert de raad dan de grote schade aan rijksmonument Westeinde 7?
- g. Heeft de raad een reëel besluit kunnen nemen op basis van meerdere marktconforme offertes voor de zandaanvoer?
- h. Wat is de visie van de raad op het verkleinen van het risico van ongelukken als gevolg van intensief zand- en bouwverkeer op Seevancksweg en Westeinde? Wordt er voldoende gecommuniceerd?
- i. Welke visie heeft de raad op het voorkomen van ongelukken als de verkeersintensiteit toeneemt na voltooiing van Waterrijk?
- j. Gaat u alsnog een onderbouwde financiële verantwoording geven over dit bestemmingsplan?
- k. Hoe worden eventuele exploitatieopbrengsten verdeelt (eerlijke verdeling van lasten en lusten)?
- l. Is er onderzoek gedaan naar percentage per inkomstengroep en heeft de raad deze gecontroleerd met de categorieën woningaanbod in plan Waterrijk?
- m. Waarom is er niet gekozen voor goedkope huurwoningen en goedkope koopwoningen?
- n. Heeft de raad zicht op de invulling van de werkzaamheden van de beoogde zorginstelling? Is het mogelijk dat daar een voorziening voor alcohol- en drugsverslaafden zal worden gesitueerd?

Antwoord

- a. de inbreng van kernteam en participatiegroep heeft de basis gevormd voor het voorlopig stedenbouwkundig plan. Daarop is het plangebied zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, gebaseerd.
- b. De raad heeft het kader vastgesteld door aan te geven dat het plan Waterrijk (voorheen Watering IV) ontwikkeld moet worden en heeft ingestemd met de interactieve planopzet. De raad heeft in de huidige raadsperiode de kaders behandeld en vastgesteld. De raad is dus steeds en volledig geïnformeerd. Met die instemming is het kader gesteld. Gelet op het feit dat reeds tot ontwikkeling van een nieuwe wijk is besloten en de raad met het conceptstedenbouwkundig plan heeft ingestemd, is inspraak omtrent het globale bestemmingsplan niet noodzakelijk. Iedereen kan nu gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen, die door de raad bij de besluitvorming wordt betrokken. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan op alle onderdelen in overeenstemming met raadsbesluiten die ter zake zijn genomen.
- c. Zie b.
- d. De raad heeft aangegeven dat een nieuwe ontsluiting wordt nagestreefd in de vorm van een brug over de ringvaart. Deze mogelijke extra ontsluiting is uit het bestemmingsplan geschrapt. Voor deze mogelijke extra ontsluiting zal te zijner tijd een afzonderlijke procedure worden opgestart.
- e. Niet aan de orde. Overigens heeft de raad het besluit genomen dat de aanvoer van zand definitief via Seevancksweg/Westeinde plaats vindt.
- f. Alvorens gestart wordt met het zandverkeer wordt de bouwkundige staat van alle gebouwen langs de route opgenomen en vastgelegd. Indien aantoonbaar schade ontstaat is de aannemer via de CAR-verzekering aansprakelijk.
- g. Alternatieven voor de zandaanvoer zijn onderzocht en gebleken is dat deze niet haalbaar blijken te zijn. Ook hier heeft de raad een uitspraak over gedaan.
- h. Met betrekking tot het zandtransport worden gedetailleerde afspraken gemaakt met de aannemer (colonne rijden, begeleiding, snelheid etc.) en gecommuniceerd met de omwonenden.
- i. Niet relevant, maar er is door de raad op 21 april 2009 een grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie maakt onderdeel uit van de door de raad op 21 april 2009 goedgekeurde samenwerkingsovereenkomst met Bouwfonds.
- j. Niet relevant voor dit bestemmingsplan. De raad neemt besluiten over de toepassing en verdeling van deze gelden.
- k. Niet relevant voor dit bestemmingsplan. In Zeevang is een woonwensenonderzoek gehouden welke de basis is voor het woningbouwprogramma. Door de aanpassing van het woningbouwprogramma door de raad is voorzien in (meer) goedkopere woningcategorieën. De mogelijkheid van huurwoningen wordt onderzocht.
- l. Zie l.
- m. Dit onderdeel is gebaseerd op de concrete wens van de Prinsenstichting de woonvorm voor gehandicapten die nu in De Krommert is gevestigd te vernieuwen en uit te breiden op een nieuwe locatie. Het college moet nog een besluit nemen over de mogelijke verkoop van de beoogde locatie in Waterrijk.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

27.fam. Klaver, Westeinde 16a, 1474 HA Oosthuizen.

Korte inhoud

De reactie gaat over het gebruik van percelen weiland in het plangebied en de bereikbaarheid van deze percelen via aanwezige dammen. Men vraagt de dammen tussen het perceel kadastraal bekend Oosthuizen, sectie E, nr. 159 (onderdeel plangebied) en de percelen nrs. 105 en 108 te behouden.

Antwoord.

Bij de start van werkzaamheden op het perceel kadastraal bekend gemeente Oosthuizen, sectie E, nr. 159, zullen de aanwezige toegangsdammen tussen dit perceel en de

percelen nrs. 105 (eigendom fam. Klaver) en 158 (eigendom dhr. Hoedjes) worden verwijderd. Het plangebied zal vanaf de naastgelegen percelen niet meer bereikbaar zijn. Voor toegang van het perceel nr. 158 zal een nieuwe dam kunnen worden aangelegd vanaf perceel nr. 105 of kan gebruik gemaakt worden van de bestaande toegangsdam aan de Seevancksweg. Bij de start van de werkzaamheden zal met belanghebbenden overleg worden gevoerd.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

28. LTO Noord, mr. L.J. van Pelt, namens de fam. Klaver Westeinde 16a, Druiven-
gaarde 5-7, 3992 KR Houten.

Korte inhoud

De zienswijze gaat in zijn geheel over de situatie en bestemming van het bedrijf-Klaver aan het Westeinde.

Antwoord

Deze zienswijze gaat over de locatie van bedrijf Klaver aan het Westeinde, de (probleem)situatie van dit bedrijf en de bestemming van het perceel Westeinde 21 in de bestemmingsplannen "Hobrede-Oosthuizen 1996" en "Partiële herziening Hobrede-Oosthuizen 2003". Aangezien dit buiten het kader van het ontwerpbestemmingsplan Waterrijk 2009 valt, is dit niet relevant.

Opgemerkt wordt dat op twee essentiële punten de zaak niet correct wordt weergegeven:

- gesteld wordt dat het bedrijf Klaver verplaatst moet worden vanwege Waterrijk. Dit is niet juist. Het bedrijf-Klaver beschikt op dit moment niet over een milieuvergunning en deze kan op de huidige locatie met het huidige aantal dieren vanwege geldende afstandsnormen uit de milieuwetgeving niet worden verleend.
- Gesteld wordt dat door de verplaatsing van de bebouwde komgrens op de Seevancksweg het bedrijf wordt verplaatst naar binnen de bebouwde kom en dat dit consequenties voor de afstand heeft. Dit is niet correct, een verschuiving van de bebouwde komgrens op de Seevancksweg heeft geen consequenties voor de locatie aan het Westeinde. Voor het bepalen van de geldende afstandscriteria is bovendien niet de bebouwde komgrens zoals aangegeven in de verkeerswetgeving bepalend, maar het begrip bebouwde kom uit de milieuwetgeving. Op basis van die wetgeving ligt het bedrijf-Klaver in een gebied dat als gelegen binnen de bebouwde kom wordt beschouwd.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt.

De zienswijze is niet relevant omdat deze buiten het kader van het bestemmingsplan Waterrijk valt.

29. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens dhr. D. Slooten (Westeinde 25), Post-
bus 10100, 5000 JC Tilburg.

Korte Inhoud

De zienswijze kan in de volgende punten worden samengevat:

- het bestemmingsplan voorziet in een ontsluiting via een brug over de Beemsteringvaart. Heeft de indruk dat bepaalde onderzoeken worden ontweken door alternatieve ontsluitingen in het bestemmingsplan op te nemen.

- Het bestemmingsplan voorziet in een ontsluiting van fase 1 via het Westeinde, waardoor de verkeersintensiteit op het Westeinde zal toenemen. Vreest ook de effecten van dat verkeer op zijn meer dan 100 jaar oude woning.
- Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is aanleg van de ontsluitingen mogelijk, vreest dat zandverkeer over de brug over de ringvaart zal plaats vinden.
- Vraagt zich af hoe het plan zich verhoudt tot de convenant Binnenstedelijke opgave Waterlands Wonen.
- Pleit voor behoud agrarisch bedrijf Westeinde 21.
- Verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel met aanpassing conform zijn zienswijze.

Antwoord.

- de extra ontsluiting naar de Beemsterringvaart is uit het bestemmingsplan geschrapt.
- Het zandtransport zal – conform het desbetreffende raadsbesluit – via de bestaande infrastructuur gebeuren.
- Waterrijk is een uitleglocatie buiten de rode contour en heeft daarmee geen verband met binnenstedelijk bouwen.
- De discussie c.q. mogelijkheid van het al dan niet behouden van dit bedrijf staat los van het bestemmingsplan Waterrijk.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

30. Bewonerscomité Westeinde, Westeinde 33, 1474 HB Oosthuizen.

Korte inhoud

Men geeft een uitgebreide reactie op het ontwerpbestemmingsplan, waarin met name veel geciteerd wordt uit beleidstukken van rijk en provincie. In het onderstaande worden de punten die als zienswijze kunnen worden gezien kort samengevat.

- a. Opgemerkt wordt dat de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde onderzoeken niet zijn aangetroffen. Hierdoor ontbreekt de onderbouwing van het bestemmingsplan, hetgeen in strijd is met het recht.
- b. Onderbouwingen als bevolkingsprognose, beschrijving soort woningen e.d. ontbreken, waardoor geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- c. De raad heeft in haar beleid gesteld dat het gebied tussen Westeinde en de Watering niet bebouwd zal worden. Grote infrastructurele plannen zoals een ontsluiting horen hier niet thuis.
- d. Waterrijk is geen kleinschalig plan, gelet op alle onderdelen. In het plan wordt niet ingegaan op de uitgangspunten ten aanzien van het gebied zoals die zijn opgenomen in de diverse streekplannen. Aan onderwerpen als migratiesaldo 0 en de kernkwaliteiten van nationaal Landschap Laag Holland wordt niet ingegaan. Daarmee wordt niet voldaan aan een goede ruimtelijke onderbouwing.
- e. Realisatie van wijken met infrastructurele ontsluitingen doen altijd afbreuk aan de karakteristieken van het landelijk gebied. Hiermee wordt niet voldaan aan tenminste een van de uitgangspunten die in rijks- of provinciaal beleid zijn geformuleerd en is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- f. Het plan voorziet niet in huurwoningen zodat niet wordt voldaan aan uitgangspunten uit de regionale woonvisie. Opnieuw is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- g. M.b.t. archeologie en bodemverontreiniging wordt gesteld dat bij archeologische vondsten de werkzaamheden direct worden stilgelegd en dat het bestemmingsplan alleen kan worden vastgesteld indien de adviezen uit het bodemonderzoek worden opgenomen en uitgevoerd.
- h. Aangezien uit de rapporten blijkt dat er diverse beschermde soorten in het gebied voorkomen, dient ontheffing te worden verkregen. Bovendien is het plangebied gelegen in twee beschermde gebieden: Laag Holland en EHS. Daarnaast is er sprake

ke van externe werking op het Natura2000 gebied. Compensatie van EHS gebied dat verloren gaat is aan strenge eisen gebonden: het 'nee, tenzij' regime.

De in het plan aangegeven mogelijkheid van 'afkopen' van natuurvernieging wordt afgewezen.

- i. De stelling dat het huidige rioleringsysteem de aansluiting van de nieuwe wijk aan kan klopt niet, aangezien op het Westeinde nu reeds pompen uitvallen omdat de druk in de hoofdpersleiding te groot wordt.
- j. Het plan zorgt – uitgaande van 1,5 auto per woning – voor 600 extra verkeersbewegingen. Daarbij komen nog de verkeersbewegingen voor de sociaal-culturele voorzieningen. Onderzoeken tonen aan dat het verkeer over bestaande wegen kan worden afgewikkeld.
Men is het niet eens met de wijzigingsbevoegdheid inzake ontsluiting naar het Westeinde en een brug over de ringvaart. Duidelijk is dat de gemeente Beemster hieraan geen medewerking wil verlenen, terwijl het Westeinde ongeschikt is om meer verkeer te verwerken.
Veel (oudere) huizen zullen schade oplopen bij een toename van (zwaar) verkeer. Ook de Beemster-wegen zijn niet geschikt als ontsluiting. Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat een meerderheid van de bewoners van de nieuwe wijk de brug als ontsluiting zullen kiezen, omdat de route via de Seevancksweg korter is. Er zijn alternatieven voor de aanvoer van zand en bouwmaterialen. Navraag bij het HHNK leert dat de noodzakelijke ontheffing van de keur voor deze ontsluiting nog niet is aangevraagd.
Het aanleggen van een fiets- en voetpad is niets anders dan een poging om te zijner tijd toch een ontsluiting naar de toekomstige brug te realiseren. Alle schade die wordt geleden door de bouw van een brug en het aanvoeren van bouwmaterialen zal op de gemeente worden verhaald.
- k. de locatie van het bedrijf Klaver heeft in het vigerende bestemmingsplan "Hobrede-Oosthuizen 1996" een agrarische bestemming. De bewoners van het Westeinde hebben middels een handtekeningactie (die aan de raad is overhandigd) gevraagd het bedrijf-Klaver te handhaven.
- l. het zandverkeer zal veel schade toebrengen aan de woningen op het eerste gedeelte van het Westeinde. Vervolgschade door partijen die daarna bij de ontwikkeling zijn betrokken.
- m. Maatschappelijke voorzieningen situeren aan de rand van het dorp is een steeds terugkerende fout, zorgt voor extra verkeersaantrekkende werking.
- n. Hoewel de gemeenteraad een grondexploitatie heeft vastgesteld is niet duidelijk gemaakt hoe met de verdeling van gemaakte kosten om wordt gegaan indien de plannen worden gestaakt. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid niet gewaarborgd. Nergens in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven hoe wordt omgegaan met (de vele mogelijke vormen van) schade. Het plan is daarom economisch niet uitvoerbaar.
- o. Zijn van mening dat de hiervoor genoemde argumenten aanleiding vormen de wijzigingsbevoegdheid voor de ontsluiting over de ringvaart uit het bestemmingsplan te schrappen.

Antwoord

- a. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een planverbeelding en planregels. Deze zijn op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De onderzoeken waarnaar in het plan wordt verwezen, hebben gedurende de gehele periode in fysieke vorm ter inzage gelegen, zowel op de gemeentesecretarie als op het projectbureau. Gedurende de ter inzage termijn heeft niemand naar deze rapporten gevraagd.
- b. Bij het opstellen van de streekplannen door de provincie Noord-Holland zijn de daarin opgenomen woningbouwcontingenten gebaseerd op de bevolkingsprognoses tot 2020. Ook de uitleglocaties zoals die zijn opgenomen (waaronder Waterrijk) zijn daarop gebaseerd. Die onderbouwing behoeft in het bestemmingsplan niet te worden herhaald. Door de Vrom Inspectie is aangegeven dat is vastgelegd dat de provincie verantwoordelijk is voor de uitwerking van de kernkwaliteiten Nationaal Landschap Laag Holland en de bewaking van het uitgangspunt 'migratiesaldo 0'. Door middel van de toetsing (via het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro)

van het ontwerpbestemmingsplan Waterrijk 2009 geeft de provincie hier uitvoering aan. Zie voor het aspect Laag Holland voorts de beantwoording van zienswijze nr. 1.

- c. in het plan is de mogelijk ontsluiting naar de Beemster geschrapt. Ter uitvoering van een motie van de raad van 3 november 2009 ter zake zal hiervoor te zijner tijd een afzonderlijke procedure worden gestart.
- d. Zie b.
- e. Bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan voor Waterrijk, waarmee wordt ingegaan op onder meer de landschappelijk inpassing. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting een dergelijk plan als onderdeel van de onderbouwing van een bestemmingsplan aan te leveren. Toetsing hiervan door de provincie vindt uiteindelijk plaats bij het opstellen van de uitwerkingsplannen, aangezien het globale bestemmingsplan slechts het plangebied afbakt en niet de concrete invulling regelt.
- f. Dit is niet relevant voor het nu voorliggende bestemmingsplan.
- g. Dit is niet relevant voor het nu voorliggende bestemmingsplan, maar de consequenties die aan eventuele archeologische vondsten zijn verbonden, zijn bekend en zullen worden opgevolgd. Op grond van wet- en regelgeving moet gebouwd worden op schone grond. De adviezen uit de rapporten zullen daarom worden opgevolgd.
- h. De verrichte onderzoeken geven een afdoende onderbouwing voor de gevolgen voor natuur en de eventuele compensatie daarvan. De benodigde ontheffing is reeds gemotiveerd aangevraagd bij de provincie. Het plan tast geen EHS-gebied aan omdat de mogelijkheid van een extra ontsluiting naar de N247 is komen te vervallen.
Het afkopen van schade die wordt toegebracht aan de natuur is een mogelijkheid in het ter zake gevoerde beleid van hogere overheid. Het plan voorziet in de aanleg van compenserende natuur. Zie verder de beantwoording van zienswijze nr. 1.
- i. Met het HHNK is overlegd over het watersysteem van Waterrijk. Het beoogde systeem voldoet aan de door het HHNK gestelde eisen. De gevolgen voor het bestaande systeem alsmede de capaciteit daarvan is onderzocht en de conclusie luidt dat aansluiting mogelijk is (het zij via vrij verval hetzij via een nieuw gemaal en persleiding op het gemaal Doelewoud).
- j. Van een ontsluiting van de nieuwe wijk op het Westeinde is geen sprake. De mogelijke extra ontsluiting van de wijk over de ringvaart richting Beemster is geschrapt. Een fiets- en voetpadverbinding is geschrapt..
- k. de zaak- Klaver valt buiten het kader van dit bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de aangehaalde bestemming in het vigerende bestemmingsplan niet correct is: daarin is de locatie Klaver bestemd tot 'woningen met tuinen en erven', alleen het achterste gedeelte is tot "agrarische doeleinden (niet bebouwbaar)" bestemd.
- l. Voordat begonnen wordt met zand rijden zal een opname van langs de route gelegen gebouwen plaats vinden en worden vastgelegd. Indien sprake is van aantoonbare schade door het zandverkeer kan middels de CAR-verzekering van de aannemer worden geclaimd.
- m. Het plan voorziet in de mogelijkheid van vestiging van maatschappelijke voorzieningen. Onderzocht wordt of dit haalbaar is. Nieuwbouw van een school met bijbehorende multifunctionele accommodatie is gelet op het ruimtebeslag niet op een andere locatie in de bestaande bebouwing mogelijk. Bovendien is een locatie nabij de sportvelden met bijvoorbeeld de daarbij gelegen parkeervoorzieningen voor de hand liggend. De locatie is gelegen in het gedeelte van Oosthuizen waar het zwaartepunt ligt van de bestaande wijken (De Watering II en III) met gezinnen met kinderen. De raad moet overigens eerst nog goedkeuring geven aan de realisatie van een school met multifunctionele accommodatie.
- n. De wetgeving voorziet in bepalingen omtrent de financiële haalbaarheid c.q. uitvoering van ruimtelijke plannen. Deze is op basis van de samenwerkingsovereenkomst in combinatie met de grondexploitatie verzekerd. Rechten, verplichtingen en risico's zijn daarin vastgelegd c.q. afgedekt.
- o. Gelet op eerdere raadsbesluiten is schrappen van deze wijzigingsbevoegdheid niet aan de orde.

Hoorzitting

Het Comité heeft gebruik gemaakt van de hoorzitting op 7 december 2009 in de persoon van de heer L. Naarding.

Naast een gedeeltelijke herhaling van de inhoud van de zienswijze wordt het volgende naar voren gebracht:

- het comité is niet tegen nieuwbouw, maar de wijze waarop baart hen zorgen.
- Men beseft dat de locatiediscussie achterhaald is, maar vindt het een gemiste kans om Waterlands te bouwen (kleinschalig).
- Met het stedenbouwkundig plan wordt te veel geluisterd naar bouwfonds.
- Levert schetsen aan voor een alternatieve ontsluiting op de N247 (nieuwe rotonde, weg langs park, verleggen N247 incl. spoorwegovergang).
- De politiek is niet duidelijk in de communicatie.

Antwoord.

De ingebrachte aanvulling levert ten opzichte van de inhoud van de zienswijze geen nieuwe informatie op. Omtrent het eerder ingediende alternatieve ontsluitingsplan heeft een gesprek plaats gevonden. Gelet op het raadsbesluit inzake de ontsluiting is deze alternatieve ontsluiting achterhaald.

Standpunt

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

31. mevr. C.E. Bienen en mevr. J.S. Haak, Westeinde 39, 1474 HB Oosthuizen.

Korte inhoud

- a. Verwijst naar een eerder ingediend collectief bezwaar tegen de tijdelijke brug over de ringvaart en geeft daarbij de volgende argumenten:
 - verwacht schade aan woning door nabije verkeersbewegingen over de Oostdijk en het Westeinde.
 - Verwijzen naar standpunt gemeente Beemster inzake de aantasting van de cultuurhistorische waarden en onderschrijven deze.
- Bestrijden de stelling van Zeevang Anders dat een brug over de ringvaart de enige ontsluitingsmogelijkheid is. De onderbouwing van die visie wordt gebrekkig genoemd (financieel zijn niet alle kosten meegenomen en het plan van de ontsluiting naar de N247 is niet uitgewerkt).
- b. betwijfeld of er wel behoefte is aan nieuwe woningen en vraagt zich af of er een wachtlijst is voor goedkope woningen.
- c. Voor een deel is het plan Waterrijk in strijd met de gebiedseisen die aan Laag Holland worden gesteld. Men stelt voor het plan aan te passen (fase 1 wordt fase 2, bouw op duur aangekochte gronden, gefaseerd: niet meer dan 25 woningen per jaar) . Hierdoor is sprake van minder zandverkeer, de bouw kan sneller starten en de komende 8 jaar is geen ontsluiting nodig.
- d. Het bedrijf van de fam. Klaver moet behouden blijven. Als aan gronden hun agrarische bestemming wordt onttrokken zal een planschadeprocedure worden gestart.
- e. Men geeft aan dat als het plan niet wordt aangepast op 5 punten bezwaar zal worden aangetekend:
 - i. Tegen de brug over de ringvaart
 - ii. Planologisch/stedenbouwkundige indeling Waterrijk in Laag Holland
 - iii. De bouw in twee fasen van 200 (uitsluitend) koopwoningen
 - iv. Sanering van boerderij Klaver
 - v. Toekomstige wijziging van de agrarische bestemming van de weilanden grenzend aan het Westeinde.

Antwoord

Het bestemmingsplan voorziet niet meer in de aanleg van een extra ontsluiting middels een brug over de ringvaart, de mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid daartoe is evenals de mogelijke extra ontsluiting naar de N247 komen te vervallen. Op het moment dat hiervoor een aparte procedure wordt gevolgd, kunnen belanghebbenden hiertegen zienswijzen indienen en/of bezwaar en beroep aantekenen.

Er is geen wachtlijst van geïnteresseerden voor goedkope woningen, er is sinds 1998 een lijst bijgehouden van geïnteresseerden voor een woning in de nieuwbouw. Die lijst

zal worden gebruikt bij bepaling van de definitieve interesse en vervolgens de woningtoewijzing.

Het bouwen in Laag Holland is enerzijds al afgedekt door het opnemen van deze bouwlocatie in het streekplan. Zoals in antwoord op de zienswijze van de Inspectie VROM is aangegeven, is aantoonbaar dat de aantasting van het gebied Laag Holland beperkt is (zie zienswijze nr. 1).

Het plan voorziet in twee uit te werken gebieden, die middels enkele uitwerkingsplannen zullen worden ingevuld. Met de woningbouw wordt gestart op het gedeelte dat is gelegen tegen de wijk Watering III.

Het onderwerp bedrijf-Klaver valt buiten het kader van dit bestemmingsplan. Een wijziging van de agrarisch bestemde gronden langs het Westeinde is op dit moment niet aan de orde. Zie verder het antwoord op het onderdeel "brug"

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

32. dhr. K. Haan, Westeinde 40, 1474 HB Oosthuizen.

Korte inhoud

Geeft een uitgebreide visie op het onderwerp Waterrijk, waarin de volgende aspecten kunnen worden onderscheiden:

- heeft bezwaar tegen een permanente brug als ontsluiting over de ringvaart. Dit heeft in de eerste plaats te maken met de gezondheidstoestand van zijn vrouw die zal verslechteren door toename van uitlaatgassen en fijnstof. Daarnaast vreest hij schade aan zijn woning. Bovendien wordt de cultuurhistorische waarde aangetast.
- Geeft aan het niet eens te zijn met het woningbouwprogramma (te veel dure woningen) en is van mening dat er niet gebouwd hoeft te worden (crisis, er staan veel woningen te koop).
- Waterrijk is deels in strijd met de uitgangspunten inzake Laag Holland en het veenweidegebied. Geeft aan dat ook de provincie dit zal constateren op basis van de Structuurvisie tot 2040 en verwijst naar de adviescommissie die de provincie in zal stellen.
- Mocht toch met de bouw worden gestart, maak fase 2 dan fase 1 en ga starten naast Watering III. Bouw gefaseerd (20 woningen per jaar). Dit levert voordelen op met betrekking tot zandaanvoer en de komende 10 jaar hof er geen nieuwe ontsluiting te komen. Betrek lokale aannemers/ondernemers bij het project.
- Verzoekt de ingetekende ontsluiting richting Westeinde c.q. de brug over de ringvaart te schrappen.
- Adviseert er alles aan te doen het bedrijf-Klaver voort te laten bestaan aan het Westeinde. Zal de gemeente aansprakelijk stellen als aan de gronden langs het Westeinde een andere dan agrarische bestemming wordt gegeven.
- Geeft aan op 6 punten bezwaar te maken tegen het bestemmingsplan als dat in zijn huidige vorm wordt vastgesteld:
 - o Burg over de ringvaart, evenals fiets- en voetpad;
 - o Indeling Waterrijk in gebied Laag-Holland
 - o De bouw van 200 uitsluitend koopwoningen in slechts 2 fases
 - o De sanering van boerderij Klaver
 - o Toekomstige wijziging van de percelen langs het Westeinde
 - o Toename zwaar verkeer op het Westeinde
- Stelt de gemeente bij voorbaat aansprakelijk voor alle door hem te lijden schade als gevolg van de realisering van Waterrijk.

Antwoord

De raad heeft een motie aangenomen dat wordt ingezet op een extra ontsluiting over de Beemsterringvaart. De mogelijkheid van deze extra ontsluiting is uit het bestemmingsplan geschrapt. Of deze zal worden gerealiseerd hangt van diverse factoren af en zal aan een afzonderlijke bestemmingsplan procedure zijn verbonden.

Het woningbouwprogramma is door de raad afzonderlijk vastgesteld en maakt als zodanig geen deel uit van het bestemmingsplan.

Dat Waterrijk in het gebied Laag Holland ligt is bekend. Echter, de uitleglocatie Waterrijk is in de onherroepelijke streekplanuitwerking Waterlands Wonen opgenomen en daarmee afgedekt. In het standpunt naar aanleiding van de zienswijzen van de Inpectie Vrom (nr.1) wordt hier ruim aandacht besteed.

Het plan voorziet in enkele uit te werken gebieden, die worden middels enkele uitwerkingsplannen zullen worden ingevuld. Met de woningbouw wordt gestart op het gedeelte dat is gelegen tegen de wijk Watering III.

Het onderwerp bedrijf- Klaver en de bestemming van de percelen langs het Westeinde valt buiten het kader van dit bestemmingsplan. Deze percelen zijn gelegen in andere bestemmingsplannen.

Hoorzitting

De heer Haan heeft gebruik gemaakt van de hoorzitting op 7 december 2009 en heeft daarbij zijn zienswijze aangevuld.

Hij heeft daarbij aangegeven dat gevreesd wordt dat ondanks de nieuwbouw allerlei voorzieningen niet worden uitgebreid en achter blijven. Tevens bestaat de vrees voor een toename van criminaliteit door de nieuwbouw. Ontsluiting via de Seevancksweg is op basis van de bestaande rapporten goed mogelijk. Om te bouwen in de gedachte van Waterlands Wonen is ophoging met zand niet noodzakelijk, alleen op de plek waar de wegen komen. Voor de rest kan gewerkt worden met vlonders e.d. dat voorkomt ook inklinken als het te lang duurt voordat er gebouwd wordt.

Hij betwijfeld of de bestaande riolering de verzwaring door de nieuwbouw kan hebben zoals in het plan wordt gesteld. Er zal een gemaal bij moeten.

Antwoord

Enkele aspecten zijn een herhaling van de schriftelijke zienswijze, zodat naar het antwoord daarop wordt verwezen.

Het bouwen zonder zandophoging is niet aan de orde. Om (ook in de toekomst) een goede drooglegging en ontwatering te garanderen is ophoging van het plangebied noodzakelijk. Met het HHNK is overlegd over het watersysteem van Waterrijk. Het beoogde systeem voldoet aan de door het HHNK gestelde eisen. In de plantoelichting wordt aangegeven (blz. 25) dat het afvalwater (excl. het hemelwater, dat rechtstreeks wordt afgevoerd op oppervlaktewater, conform het beleid van het HHNK) via vrij verval of via een *nieuw rioolgemaal* (met persleiding) wordt afgevoerd op gemaal Doelewoud, dat voldoende capaciteit heeft voor het afvalwater van Waterrijk.

Standpunt

De zienswijze en de inbreng tijdens de hoorzitting leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

33. dhr. W. Hooijberg, De Krommert 36, 1474 PN Oosthuizen.

Korte inhoud

Hij geeft een uitgebreide visie op het onderwerp Waterrijk. Deze wordt vervolgens in 14 zienswijzen samengevat, die inhoudelijk identiek zijn aan die van zienswijze nr. 34. Zie daarom verder de beantwoording onder nr. 34.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

34. Zeevang Anders, secretariaat De Krommert 36, 1474 PN Oosthuizen.

Korte inhoud

Men geeft een uitgebreide visie op het onderwerp Waterrijk en vat deze in 14 zienswijzen samen:

- a. waarom is niet eerder tot het opstellen van een globaal bestemmingsplan overgegaan?

- b. Door nu pas met een globaal plan te komen, is onnodig veel tijd verspeeld. Waarom is de raad niet de gelegenheid geboden om in een vroegtijdig stadium het beleid kaderstellend vast te leggen?
- c. Waarom is er geen continuïteit van beleid met de daaraan gekoppelde gewekte verwachtingen toegepast? Waarom wordt na De Watering III het in de Regiovisie 2000 vastgestelde beleid niet gecontinueerd?
- d. Het ontwerpbestemmingsplan is prematuur omdat de raad de beleidskaders nog niet heeft vastgesteld. Er is niet voldaan aan de verplichting van een volledig inspraakproces zoals op grond van de Inspraakverordening is vereist. Waarom is geen inspraakprocedure gehouden?
- e. De raad bepaalt hoeveel woningen er per financierings- of uitgiftecategorie in het plan moeten worden verwerkt. Waarom worden er geen huurwoningen en te weinig goedkope sociale huurwoningen gepland?
- f. De gekozen aanpak heeft veel geld gekost. Waarom is dit stappenplan gekozen? Waarom wordt een beleid toegepast dat frustraties oplevert?
- g. De bereidheid veel geld te besteden aan aankopen, had beter benut kunnen worden aan het verwerven van dan wel maken van afspraken over het tussengebied (de KBK-gronden). Dan zou gekomen zijn tot ruimtelijke samenhang en sociaal-maatschappelijke cohesie en zouden de kosten voor de grondexploitatie. Waarom onnodige risico's c.q. onnodig hoge kosten aanvaard in het nadeel van woningzoekenden naar huurwoningen/goedkope koopwoningen?
- h. Waterrijk is in strijd met de alom gehanteerde doelstelling dat zeer zorgvuldig moet worden omgegaan met de schaarse grond, tenzij alsnog de KBK-gronden in het plan worden opgenomen. Hoe denkt u om te gaan met de vraag naar woningen na Waterrijk?
- i. De ontsluiting vanuit fase 1b moet worden aangepast, aangezien deze niet kan worden aangesloten op de bestaande indeling van dit plangebied:
 - Schrap de twee zones met de wijzigingsbevoegdheid van de kaart. Verzoek de provincie om overleg met Beemster en Zeevang. Pas alle betrokken onderdelen aan (de ontsluitingsweg richting de Seevancksweg – noot: waarschijnlijk wordt bedoeld het Westeinde) moet aan de buitenzijde van het plan komen, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt). Dit bespoedigt de procedure om te komen tot een onherroepelijk globaal bestemmingsplan.
 - Fase 1b moet dan anders worden ingevuld.
 - Waarom is onnodig risico geaccepteerd (gelet op de brief van het college van B&W van 18.7.2009) en is niet de enige goede oplossing gekozen en dat is een brug over de ringvaart in het verlengde van de Oosthuizerweg die landschappelijk wordt ingepast?
- j. Handhaaf de geldende bestemming van Westeinde 37, geen woningbouw mogelijk maken in het belang van de aanleg van een ontsluiting. Neemt u deze suggestie over?
- k. Het lijkt of B&W ondanks alles heeft besloten dat er geen nieuwe ontsluiting komt. Hoe kan dit worden verklaard?
- l. Door het aan de openbaarheid onthouden van gegevens die ingevolge de Wro en het Bro noodzakelijk zijn is er strijd met de wet. Waarom wordt aan burgers geen inzicht verschaft in de grondexploitatie?
- m. Waarom slaat men niet twee vliegen in één klap door te voldoen aan de eisen van het HHNK en goedkopere grond te benutten voor water? De buiten het plan gelegen driehoek 'de wijzend', 'de krommert' en de spoorbaan is hiervoor bij uitstek geschikt.
- n. Tekstueel en gedetailleerd:
 - de strook Westeinde maakt niet langer deel uit van het plangebied, bedrijf Klaver hoeft niet meer te worden benoemd. Het bedrijf-Kastelein is opgeheven.
 - De bestemming volkstuinen kan worden aangepast door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de agrarische gronden in het bestemmingsplan Buitengebied.
 - De uitleg van het raadsbesluit van 6 oktober 2009 is niet correct.
 - Pagina 63: overwogen kan worden dat sprake is van 'rietland'.

Naast niet benoemde wenselijke correcties lijkt een aanpassing van de tekst noodzakelijk.

Antwoord

a. t/m f

De vaststelling van de streekplanuitwerking Waterlands Wonen is de basis geweest voor start van de planontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Hierbij is door de provincie het kader gesteld aan welke eisen deze ontwikkeling zou moeten voldoen. Deze kaders zijn wezenlijk anders dan in het verleden het geval was. Er zijn in de afgelopen jaren tal van besluiten genomen (met name door de hogere overheid) die aan het gebied Zeevang (inclusief het plangebied) een steeds groter aantal belemmeringen verbond.

Concreet betekent dit dat ontwikkeling van plannen conform het model Watering III niet langer aan de orde is, maar dat plannen aan steeds meer eisen moeten voldoen wat betreft dichtheden, landschappelijke inpassing etc.

De gemeenteraad heeft vervolgens besluiten genomen over onder andere de keuze voor het planproces, de keuze van de projectontwikkelaar, de stedenbouwkundige en de architecten.

Met het opstellen van een globaal bestemmingsplan is gestart nadat duidelijk was dat de gemeenteraad de uitgangspunten had geaccordeerd en dat er met Bouwfonds een overeenkomst zou worden gesloten. Eerder starten was derhalve niet aan de orde.

Gelet op het feit dat het stedenbouwkundig plan is gemaakt in samenwerking met een aantal bewoners uit Zeevang, dat reeds tot ontwikkeling van een nieuwe wijk is besloten en de raad met de samenwerkingsovereenkomst (incl. grondexploitatie) en het conceptstedenbouwkundig plan heeft ingestemd, is inspraak omtrent het globale bestemmingsplan niet noodzakelijk. Iedereen kan nu gebruik maken van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen, die door de raad bij de besluitvorming wordt betrokken. Het ontwerpbestemmingsplan is op alle onderdelen in overeenstemming met raadsbesluiten die ter zake zijn genomen.

Het woningbouwprogramma en meer specifiek het type woning maakt geen deel uit van dit globale bestemmingsplan. Door de vaststelling van het woningbouwprogramma heeft de raad een standpunt ingenomen, hetgeen onder meer heeft geleid tot het opnemen van meer goedkopere woningen. Het woningbouwprogramma is de basis voor de uitwerkingsplannen.

g. Met KBK is in het verleden (evenals met verschillende andere grondeigenaren) door de gemeente niet tot een overeenstemming gekomen, hetgeen veroorzaakt is door de zeer hoge definitieve vraagprijs met aanvullende eisen die door KBK op tafel is gelegd.

h. in de toelichting wordt verwezen naar de woningbouwopgave voor Zeevang zoals die in de Woonvisie is opgenomen: 400 woningen tot 2020. De uitleg hiervan is echter niet juist. In de Woonvisie wordt bedoeld op de totale woningbouwopgave die de gemeente Zeevang vanuit de geldende streekplannen heeft: uitleglocatie Waterrijk (200), ICT-locaties (50) en bufferwoningen (150). Pas na 2020 is eventueel verdere nieuwbouw aan de orde, zoals opgenomen in de Regiovisie Waterland.

i. de concrete invulling van dit deel van het plangebied zal (net als de andere deelgebieden) in uitwerkingsplannen worden vastgelegd. Het standpunt van de gemeente Beemster is duidelijk: men wenst geen medewerking te verlenen aan een brug over de ringvaart. Dit is middels een brief van B&W van Beemster aan de gemeente Zeevang kenbaar gemaakt. Op 12 november 2009 is dit standpunt door de gemeenteraad van Beemster nogmaals bekrachtigd. Voor de extra ontsluiting naar de Beemster wordt te zijner tijd een aparte bestemmingsplan procedure gevoerd.

j. de bestemming van het perceel Westeinde 37 is gebaseerd op de bestaande situatie en bestaand beleid. Tot het moment dat duidelijkheid is verkregen over deze ontsluiting zal geen ontwikkeling plaats vinden die dit zou frustreren.

k. In het ontwerp bestemmingsplan was aangegeven dat het plan voorziet in twee mogelijke ontsluitingen, die middels een wijzigingsbevoegdheid met een aparte procedure zijn opgenomen. De twee wijzigingsbevoegdheden zijn komen te vervallen.

l. De Wro bepaalt in artikel 6.12, lid 1, dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De ontwikkeling van Waterrijk valt in de categorie zoals bedoeld in artikel 6.2.1 sub a van het Bro.

In artikel 2 van artikel 6.12 Wro is echter aangegeven dat de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is en het vaststellen van een tijdvak/fasering en het stellen van nadere eisen en regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

De grondexploitatie van Waterrijk is door de gemeenteraad op 21 april 2009 vastgesteld en is daarmee een openbaar stuk. In de kosten zoals opgenomen in die grondexploitatie wordt voorzien middels de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar welke door de gemeenteraad is vastgesteld. Derhalve bestaat er geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. Dit zal in het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Waterrijk 2009 expliciet worden opgenomen.

m. Er heeft – mede op basis van het conceptstedenbouwkundig plan – reeds uitvoerig vooroverleg met het HHNK plaats gevonden. Door de aanleg van nieuwe en uitbreiding van bestaande watergangen wordt de demping van een aantal sloten gecompenseerd en ontstaat een overschot voor toekomstig aan te brengen verhard oppervlak. Een definitieve watertoets (en ontheffing van de keur) zal pas bij de uitwerkingsplannen aan de orde komen.

De genoemde 'driehoek' – gelegen buiten het bestemmingsplan Waterrijk – zal worden verkocht aan een agrariër met de afspraak dat de rietzone met riet wordt ingeplant. De raad zal over de grondverkoop nog een besluit moeten nemen.

n. de verwijzing naar bedrijf-Klaver is niet meer correct en kan worden verplaatst naar de opmerking met betrekking tot bedrijven in de directe omgeving van het plangebied. Dat bedrijf Kastelein is beëindigd staat in de tekst vermeld ('aangekocht door de gemeente'). Het onderwerp 'nieuwe locatie volkstuinten' is opgenomen in het raadsvoorstel met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en valt buiten het kader van het bestemmingsplan Waterrijk 2009. Het raadsbesluit van 6 oktober 2009 houdt in dat in het bestemmingsplan Waterrijk beide ontsluitingsmogelijkheden als wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Dit is op blz. 41 correct verwoord. De opmerking inzake rietland kan worden verwerkt.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt

De zienswijze leidt op drie onderdelen tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Op de punten 'bedrijf- Klaver' en 'rietland' wordt de tekst aangepast. De opmerking inzake de locatie van het volkstuintencomplex wordt veralgemeend en beperkt tot de opmerking dat deze worden verplaatst.

35. dhr. P.L.T.W. Vierveijzer, Kleine Woud 10, 1474 JG Oosthuizen.

Korte inhoud

Geeft aan dat in het bestemmingsplan niet wordt aangegeven hoe en onder welke condities het zandpakket zal worden opgebracht. Geeft aan dat er overlast zal ontstaan (verstuivend zand, minder woongenot, extra schoonmaakwerkzaamheden).

Verzoekt om:

- a. pas met het opbrengen van zand te beginnen als de percelen grond zijn verkocht.
- b. afdoende maatregelen te treffen tegen verstuiven van zand.
- c. in de bouwverordening termijnen op te nemen met daaraan gekoppelde sancties.

Antwoord

- Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan worden gestart met het opbrengen van het zandpakket. Er worden maatregelen getroffen om eventuele overlast tot een minimum te beperken. Zo zal er een afdeklaag worden aangebracht die het verstuiven van zand moet voorkomen.
- In verband met de zetting en voortgang van het project wordt niet gewacht met de start van het zand opbrengen totdat alle percelen/woningen zijn verkocht.
- Er zijn wettelijke bepalingen inzake de start van bouwwerkzaamheden, deze zullen in acht worden genomen.

Hoorzitting

Dhr. Vierveijzer heeft (tezamen met zijn echtgenote) gebruik gemaakt van de hoorzitting. Hij heeft hierbij naast een globale weergave van zijn schriftelijke zienswijze een aanvulling gegeven. Hij vindt de noodzaak voor nieuwbouw twijfelachtig, gelet op de andere bouwplannen in de regio. Door die plannen zal de vraag naar woningen in Oosthuizen afnemen. Hij vreest daarnaast in verband met de bezwaren tegen een brug alsmede tegen de beoogde zandaanvoerroute, dat er een lange periode zal zitten tussen het zand opbrengen en de daadwerkelijk start van de bouw.

Antwoord

De regionale woningbouwcontingenten zoals die in het streekplan zijn opgenomen, zijn gebaseerd op de regionale woningbehoefte tot 2020. De gemeenten in Waterland bouwen in eerste instantie voor eigen inwoners. De realisatie van andere plannen zal nauwelijks invloed hebben op de vraag naar woningen vanuit Zeevang.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan worden gestart met het opbrengen van zand. Met het opstellen van de uitwerkingsplannen zal na vaststelling van het bestemmingsplan worden gestart, zodat de verwachting is dat na het inklinken van het zand direct kan worden gestart met de bouw.

Standpunt.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

36. dhr. mr. W. Vos, Doelewoud 1, 1474 JB Oosthuizen.

Korte inhoud

Er wordt een uitgebreide visie op het onderwerp Waterrijk gegeven. Deze wordt vervolgens in 13 zienswijzen samengevat, die qua inhoud identiek zijn aan die van Zeevang Anders. Zie daarom verder de beantwoording onder nr. 34.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

37. dhr. A.E.A. van Delden, Timmermanswerf 6, 1474 JL Oosthuizen.

Korte inhoud

- publicatie vindt plaats in de vakantieperiode. Dit is onzorgvuldig en niet fatsoenlijk. Vraagt om opnieuw te publiceren en ter inzage te leggen.
- Is het niet eens met de stelling dat er middels een interactieve aanpak inspraak is geboden. Dit is slechts zeer beperkt geweest. Zo heeft het forum geen zeggenschap meer gehad in de afbakening van het plangebied.
- Vreest overlast door bouwrijp maken c.q. zand opbrengen.
- Geeft op enkele punten alternatieven aan:
 - o LocatieGeeft aan dat bij een keuze voor de ontsluiting van het plangebied naar de N247 het voor de hand ligt Waterrijk in zijn geheel te bouwen in het aangegeven deelgebied WG-U-2. De huidige plannen komen in het zicht van tientallen huishoudens.

- Natuurwaarde ten zuidwesten park en Watering III
Deze is vooral voor smienten groot. Woningbouw ten zuidwesten van het park levert de kans op het gebied ten zuidwesten van Watering III te sparen en een deel van de natuurwaarde te behouden.
- Zichtlijnen
Gelet op de uitgangspunten in de “Verkenning Bouwen voor Waterland 2020” is het logisch dat niet ten zuidwesten van Watering III wordt gebouwd maar ten zuidwesten van het park.
- Benodigde woningen
De laatste informatie is dat de bevolkingsgroei stagneert (2035 en later, maar toch). De gemeente kan niet voldoende onderbouwen dat er op dit moment 200 woningen nodig zijn. Er is meer onderzoek nodig naar de woningbehoefte.
- Ontsluiting
Voor de ontsluiting geeft het bestemmingsplan twee mogelijkheden. Het raadsbesluit van 3.11.2009 inzake de ontsluiting is onbegrijpelijk. Hierdoor wordt de wens van velen genegeerd.
- Onderzoek naar verkeersstromen
Het onderzoek uit 2007 is uitgevoerd gedurende een week. Dit is korter dan gebruikelijk (twee weken), gezien het belang moet het onderzoek worden overgedaan.

Antwoord.

- het plan is op 15 oktober 2009 gepubliceerd en heeft vervolgens vanaf 16 oktober daaraanvolgende gedurende zes weken ter inzage gelegen, gedurende deze termijn kon een zienswijze worden ingediend. Publicatie heeft plaats gevonden op de gemeentelijke bekendmakingpagina's in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad Ons Streekblad, de gemeentelijke website en het bord aan het gemeentehuis. De ter inzage legging is wekelijks herhaald op de gemeentelijke bekendmakingpagina in Ons Streekblad en de website. Het feit dat in deze periode één week vakantie is gelegen, heeft geen invloed voor eventuele belanghebbenden. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan op twee websites geplaatst en kon daar geraadpleegd worden, men was dus niet afhankelijk van bezoek aan het gemeentehuis.
- vanaf het eerste begin van de interactieve aanpak is duidelijk geweest op welke wijze dit zou gebeuren en welke bevoegdheden/inbreng de deelnemers wel en niet zouden hebben. Duidelijk is geweest dat besluitvorming door college en raad zou plaats vinden en niet door forum e.d.
- het zand opbrengen zal op een zodanige wijze gebeuren dat overlast tot een minimum wordt beperkt. Er worden afspraken gemaakt over begeleiding, in colonnes rijden, snelheid, tijdelijk verwijderden drempels e.d. en er worden maatregelen getroffen om verstuiwing te beperken.
- omtrent de aangegeven punten heeft een brede discussie plaats gevonden en is een afweging gemaakt. Zo is bij aankoop/oplevering van woningen in Watering III aan de nieuwe eigenaren al een brief gestuurd met de mededeling dat er nu nog vrij uitzicht was, maar dat het in verband met toekomstige plannen op voorhand duidelijk was dat dit niet blijvend zou zijn.
- de invulling van uitleglocaties is voorbehouden aan de gemeente en niet dwingend vastgelegd in de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen. De in het LA4Sale rapport “Verkenning Bouwen voor Waterland 2020” aangegeven inrichting is slechts indicatief. Opgemerkt wordt dat bij deze indicatieve invulling heel nadrukkelijk het gebied WG-U-1 (dus aansluitend aan Watering III) is ingevuld met bebouwing.
- wat betreft de ontsluiting van het plangebied is een motie door de raad aangenomen dat onderzoek naar de extra mogelijke ontsluiting naar de N247 wordt gestaakt. Beide wijzigingsbevoegdheden met betrekking tot een mogelijke extra ontsluiting komen in het bestemmingsplan te vervallen.
- het aantal woningen voor Waterrijk is bij de bepaling van de verdeling van bouwcontingenten in de regio zoals die is opgenomen bij de vaststelling van de streekplanuitwerking Waterlands Wonen, gebaseerd op de woningbehoefte tot 2020. De provincie heeft aangegeven dat zij dit aspect monitoren en nauwlettend volgen of

op basis van de nieuwbouwplannen zoals die worden ontwikkeld en vastgesteld aan het uitgangspunt 'migratiesaldo 0' wordt voldaan. De Inspectie VROM heeft aangegeven dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan past in de migratiesaldo 0-afspraken zoals die in genoemde streekplanuitwerking zijn gemaakt.

Hoorzitting

Van de hoorzitting is geen gebruik gemaakt.

Standpunt.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Conclusie

De ingebrachte zienswijzen hebben vooral betrekking op de extra ontsluitingen van de wijk Waterrijk. Deze extra ontsluitingen zijn op 12 januari 2010 door het College van Burgemeester en Wethouders geschrapt.

Het proces is steeds afgestemd met de raad, de raad heeft diverse besluiten genomen met betrekking tot dit proces, het stedenbouwkundig plan, de grondexploitatie, het woningbouwprogramma, de samenwerking met Bouwfonds. Gesteld kan worden dat de raad een (breed) kader heeft neergelegd waarbinnen planvorming plaats heeft gevonden.

Geconcludeerd moet worden dat de ingebrachte zienswijzen tot een wijziging van het bestemmingsplan leiden. Op grond van de zienswijzen en een ambtshalve wijziging is een tekstuele aanpassing of aanvulling aan de orde en wel als volgt:

In de plantoelichting:

- wordt in paragraaf 2.4 ten aanzien van de volkstuinen de laatste regel tekstueel aangepast en wel in die zin dat de laatste regel luidt 'Deze worden verplaatst naar een nader te bepalen locatie.'
- wordt de tekst inzake het regionale beleid (par. 3.3) aangevuld met de onderdelen Woonvisie (par. 3.3.6) en Regionaal verkeers- en vervoerplan (par. 3.3.7) van de Stadsregio Amsterdam.
- de tekst inzake de in het plangebied aanwezige bedrijven (par. 4.12) aangepast in die zin dat, de passage over het bedrijf Westeinde 21 zal worden geschrapt.
- wordt de tekst inzake het Waterbeheersplan 3 (WBP3) (par. 3.3.7, pag. 20) gewijzigd en wordt de inhoud weergegeven van het Waterbeheersplan 4 (WBP4).
- wordt in de gehele tekst de aanduidingen 'fase I' en 'fase II' verwijderd en worden deze vervangen door 'WG-U-1' en 'WG-U-2' conform de aanduiding op de planverbeelding.
- wordt onder het kopje 'Natuur' (par. 4.4) de tekst inhoudelijk aangevuld en verduidelijkt en daarnaast aangepast in die zin dat onder de aanhef *Natuurbeschermingswet* een figuur wordt ingevoegd waarop het aan te wijzen Natura 2000 gebied Polder Zeevang staat aangegeven alsmede het plangebied zoals dat in dit bestemmingsplan is opgenomen.
- Wordt onder het kopje 'Natuur' (par. 4.4) de tekst aangepast in die zin dat de aanhef *Ecologische hoofdstructuur en Weidevogelgebied* wordt gewijzigd in *Weidevogelgebied* en wordt in de daaronder opgenomen tekst het onderwerp EHS geschrapt.
- Komt artikel 5.3 Ontsluiting Oosthuizen te vervallen.
- Waar nodig worden de artikelen hernummerd.

In de planregels:

- a. met betrekking tot de vervallen wijzigingsbevoegdheid 1 de extra ontsluiting naar de N247:
 - wordt artikel 4 Groen geschrapt
 - wordt artikel 7 Verkeer-Railverkeer geschrapt
 - wordt artikel 14.2 geheel geschrapt;
- b. met betrekking tot de vervallen wijzigingsbevoegdheid 2 voor de extra ontsluiting naar de Beemster:
 - wordt artikel 3 Agrarisch geschrapt
 - wordt artikel 9 Wonen geschrapt
- c. met betrekking tot de fasering:
 - wordt artikel 10.2.1.a geschrapt
 - wordt artikel 10.3.1 geschrapt
 - wordt artikel 11.2.1.a geschrapt
 - wordt artikel 11.2.1.b geschrapt
 - wordt artikel 11.3.1 geschrapt
 - wordt een nieuw artikel 10.2.1.a en 11.2.1.a toegevoegd met de tekst:

'In de uit te werken gebieden WG-U-1 en WG-U-2 mogen in totaal 200 woningen worden gebouwd'.

d. algemeen

- wordt in artikel 5 Natuur toegevoegd dat hier sprake is van rietland

e. hernummeren regels:

- op basis van bovenstaande aanpassingen worden de artikelen in de regels in zijn geheel hernummerd.

Op de planverbeelding:

- Wordt de zone met betrekking tot Wijzigingsbevoegdheid 1 en Wijzigingsbevoegdheid 2 verwijderd en wordt het onderliggende gebied met bijbehorende bestemmingen geschrapt.

Regels

I Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Waterrijk 2009 van de gemeente Zeevang.

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

1.7 archeologisch onderzoek:

onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.19 hoofdgebouw:

een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.20 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.21 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, zorg, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid, waarbij een multifunctioneel gebruik is toegestaan, en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.22 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.23 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.24 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.25 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een sekswinkel, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.26 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.27 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.28 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.8 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de (digitale) verbeelding.

II Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de ontwikkeling van natuurwaarden;
- b. rietland;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d. sloten, kreken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

3.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.3.3 Toelaatbaarheid

Een aanlegvergunning zoals bedoeld in lid 3.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- b. daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. het waterhuishoudkundige belang (kwantitatief en kwalitatief), met het oog op de waterhuishoudkundige doelstellingen gewaarborgd wordt.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterwegen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt voor:
 1. bruggen maximaal 3 meter, gemeten vanaf de onderkant van de brug;
 2. de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2 meter.

Artikel 6 Woongebied – Uit te werken – 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied – Uit te werken – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, straten, paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- i. ondergrondse vuilcontainers.

6.2 Uitwerkingsregels

6.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende algemene regels:

- a. in de uit te werken gebieden WG-U-1 en WG-U-2 mogen in totaal 200 woningen worden gebouwd;
- b. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen;
- c. geluidsgevoelige bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat zij kunnen worden gerealiseerd onder zodanige voorwaarden dat wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder;
- d. de uitwerking dient plaats te vinden op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

6.2.2 Woningen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6,6 meter;
- b. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 12 meter;
- c. de dakhelling van een woning bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 70°;
- d. de diepte van een woning mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- e. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 650 m³.

6.2.3 Aanbouwen aan woningen

- a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat, uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen vóór de voorgevel mogen worden gebouwd;
- b. de diepte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt.

6.2.4 Bijgebouwen bij woningen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt of van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning bedraagt maximaal 1/3 deel van het bouwperceel verminderd met de oppervlakte van de woning, tot een maximum van 60 m².

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Dakhelling

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.2, lid c voor een dakhelling van niet meer en niet minder dan respectievelijk 80° en 0°.

6.3.2 Oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.4, lid d voor het bebouwen van een groter oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan:
1. 125 m² onverminderd het hierna onder sub 1 en 2 bepaalde;
 2. 1/3 van het bouwperceel voor zover dat is gelegen achter de voorgevel van de woning of het denkbeeldige verlengde daarvan, onverminderd het hierna onder c bepaalde;
 3. 1,5 maal de oppervlakte van de woning, de aan de woning aangebouwde bijgebouwen worden bij de bepaling van de oppervlakte van de woning niet meegerekend.
- b. de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 2/3 deel van de inhoud van de woning, de aan de woning aangebouwde bijgebouwen worden bij de bepaling van de inhoud van de woning niet meegerekend;
- c. mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het openlandschap en de doorzichten naar het open landschap.

6.3.3 Erkers

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.3, lid 1 voor het bouwen van een erker voor de voorgevel woning, mits:

- a. de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 0.90 meter en de breedte niet meer dan 2/3 deel van de voorgevel van de woning;
- b. de diepte van erker niet meer bedraagt dan 1.20 meter en de breedte niet dan 50% van de voorgevel van de woning;
- c. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan die van de eerste bouwlaag.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Aan huis verbonden beroep en bedrijf is in overeenstemming met de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 20% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. er alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet vergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving;
- c. geen horeca- en/of detailhandels activiteiten worden uitgeoefend;
- d. de beroepsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. er geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken waarbij maximaal één persoon fulltime in dienst mag zijn;
- f. er op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan;
- h. het gebruik naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling -naar het oordeel van burgemeester en wethouders- past in de woonomgeving.

6.4.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

6.4.3. Gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie.

6.5 Ontheffing van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.4.1, lid a voor een oppervlakte van ten hoogste 40% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen, mits de beroepsuitoefening naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling past in de woonomgeving.

6.6 Belangenprocedure bij specifieke ontheffingsregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 11 in acht te worden genomen.

6.7 Voorlopig bouwverbod

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

Artikel 7 Woongebied – Uit te werken – 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied – Uit te werken – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. wegen, straten, paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- j. ondergrondse vuilcontainers.

7.2 Uitwerkingsregels

7.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende algemene regels:

- a. in de uit te werken gebieden WG-U-1 en WG-U-2 mogen in totaal 200 woningen worden gebouwd;
- b. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de woningen en maatschappelijke voorzieningen;
- c. geluidsgevoelige bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat zij kunnen worden gerealiseerd onder zodanige voorwaarden dat wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder;
- d. de uitwerking dient plaats te vinden op basis van het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

7.2.2 Woningen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal 6,6 meter;
- b. de bouwhoogte van een woning bedraagt maximaal 12 meter;
- c. de dakhelling van een woning bedraagt niet minder dan 45° en niet meer dan 70°;
- d. de diepte van een woning mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- e. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 650 m³.

7.2.3 Aanbouwen aan woningen

- a. aan- en uitbouwen mogen uitsluitend 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat, uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen vóór de voorgevel mogen worden gebouwd;
- b. de diepte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt.

7.2.4 Bijgebouwen bij woningen

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt of van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning bedraagt maximaal 1/3 deel van het bouwperceel verminderd met de oppervlakte van de woning, tot een maximum van 60 m².

7.2.5 *Maatschappelijke voorzieningen*

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 12 meter.

7.3 **Ontheffing van de bouwregels**

7.3.1 *Dakhelling*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.2, lid c voor een dakhelling van niet meer en niet minder dan respectievelijk 80° en 0°.

7.3.2 *Oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.4, lid d voor het bebouwen van een groter oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 125 m² onverminderd het hierna onder sub 2 en 3 bepaalde;
 - 2. 1/3 van het bouwperceel voor zover dat is gelegen achter de voorgevel van de woning of het denkbeeldige verlengde daarvan, onverminderd het hierna onder c bepaalde;
 - 3. 1,5 maal de oppervlakte van de woning, de aan de woning aangebouwde bijgebouwen worden bij de bepaling van de oppervlakte van de woning niet meegerekend.
- b. de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 2/3 deel van de inhoud van de woning, de aan de woning aangebouwde bijgebouwen worden bij de bepaling van de inhoud van de woning niet meegerekend;
- c. mits daarmee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het openlandschap en de doorzichten naar het open landschap.

7.3.3. *Erkers*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.3, lid 1 voor het bouwen van een erker voor de voorgevel woning, mits:

- a. de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 0.90 meter en de breedte niet meer dan 2/3 deel van de voorgevel van de woning;
- b. de diepte van erker niet meer bedraagt dan 1.20 meter en de breedte niet dan 50% van de voorgevel van de woning;
- c. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan die van de eerste bouwlaag.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Aan huis verbonden beroep en bedrijf*

Aan huis verbonden beroep en bedrijf is in overeenstemming met de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 20% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. er alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet vergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving;
- c. geen horeca- en/of detailhandels activiteiten worden uitgeoefend;
- d. de beroepsactiviteiten door de bewoners worden uitgeoefend;
- e. er geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken waarbij maximaal één persoon fulltime in dienst mag zijn;
- f. er op eigen terrein of in de directe omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan;
- h. het gebruik naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling -naar het oordeel van burgemeester en wethouders- past in de woonomgeving.

7.4.2 *Gebruik van bijgebouwen voor bewoning*

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

7.4.3. Gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie.

7.5 Ontheffing van gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.4.1, lid a voor een oppervlakte van ten hoogste 40% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen, mits de beroepsuitoefening naar aard, omvang en ruimtelijke uitstraling past in de woonomgeving.

7.6 Belangenprocedure bij specifieke ontheffingsregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 11 in acht te worden genomen.

7.7 Voorlopig bouwverbod

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

III Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregeling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 meter zal bedragen.

9.2 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In het kader van een op te stellen watertoets voor ruimtelijke ontwikkelingen dient overleg gevoerd te worden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

9.3 Procedure

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 11 in acht te worden genomen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure bij ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

IV Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

12.1.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%;

12.1.3 Uitzondering

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

12.2.2 Voorwaarden

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- b. Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

12.2.3 Uitzondering

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Waterrijk 2009.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 16 februari 2010.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....