

BESTEMMINGSPLAN KATWOUDE - LAGEDIJK

Bestemmingsplan Katwoude - Lagedijk

Code 1112102 / 16-02-12

**GEMEENTE WATERLAND 1112102 / 16-02-12
BESTEMMINGSPLAN KATWOUDE - LAGEDIJK**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	4
3. BELEID	8
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Regionaal beleid	10
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Ecologie	12
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	13
4. 3. Water	14
4. 4. Milieuzonering	15
4. 5. Agrarische bedrijven	15
4. 6. Bodem	16
4. 7. Geluid	17
4. 8. Luchtkwaliteit	18
4. 9. Externe veiligheid	19
4. 10. Kabels en leiding	20
5. JURIDISCHE PLANOPZET	21
5. 1. Algemeen	21
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	21
5. 3. Toelichting op de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk'	23
6. UITVOERBAARHEID	24
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	24
6. 3. Grondexploitatie	25
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	26
7. 1. Vooroverleg	26
7. 2. Inspraak	26
8. RAADSVASTSTELLING	27

BIJLAGEN

- | | |
|-------------------------|--------------------------------|
| <u>Bijlage 1</u> | Watertoetsbrief |
| <u>Bijlage 2</u> | Berekening waterberging |
| <u>Bijlage 3</u> | Geluidsberekeningen |
| <u>Bijlage 4</u> | Reactienota vooroverleg |
| <u>Bijlage 5</u> | Zienswijzennota |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Lagedijk 3-4 te Katwoude is een caravanbedrijf gevestigd. Het caravanbedrijf heeft in 2003 plannen gemaakt om het bedrijf te verplaatsen. Om deze verplaatsing mogelijk te maken heeft het bedrijf contact gezocht met een ontwikkelaar om de locatie aan de Lagedijk 3-4 te herontwikkelen naar woningbouw. In 2003 zijn de eerste plannen gemaakt en gepresenteerd aan de gemeente Waterland.

De planvorming heeft geresulteerd in een raadsbesluit op 18 februari 2010 voor de realisatie van maximaal 25 woningen. Aanvullend is op 20 januari 2011 het stedenbouwkundig programma van eisen vastgesteld door de raad.

De gemeente Waterland heeft de locatie in het woningbouwprogramma Waterland opgenomen. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw in Katwoude geen alternatieve locatie hoeft te worden gezocht. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Landelijk gebied (vastgesteld op 14 januari 1999). In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met de subbestemming 'caravanstalling en -handel'. De beoogde bouw van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De gemeente wil echter wel medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische regeling om de realisatie van de woningen toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemming. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Katwoude ligt in het veenweidegebied. Dit landschap wordt gekarakteriseerd door ontginningsassen van natuurlijk of gegraven water langs een weg. Haaks op de ontginningsas zijn evenwijdige sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. Hierdoor is een karakteristiek patroon ontstaan van lange lintdorpen, in een waterrijk gebied met brede sloten en smalle kavels.

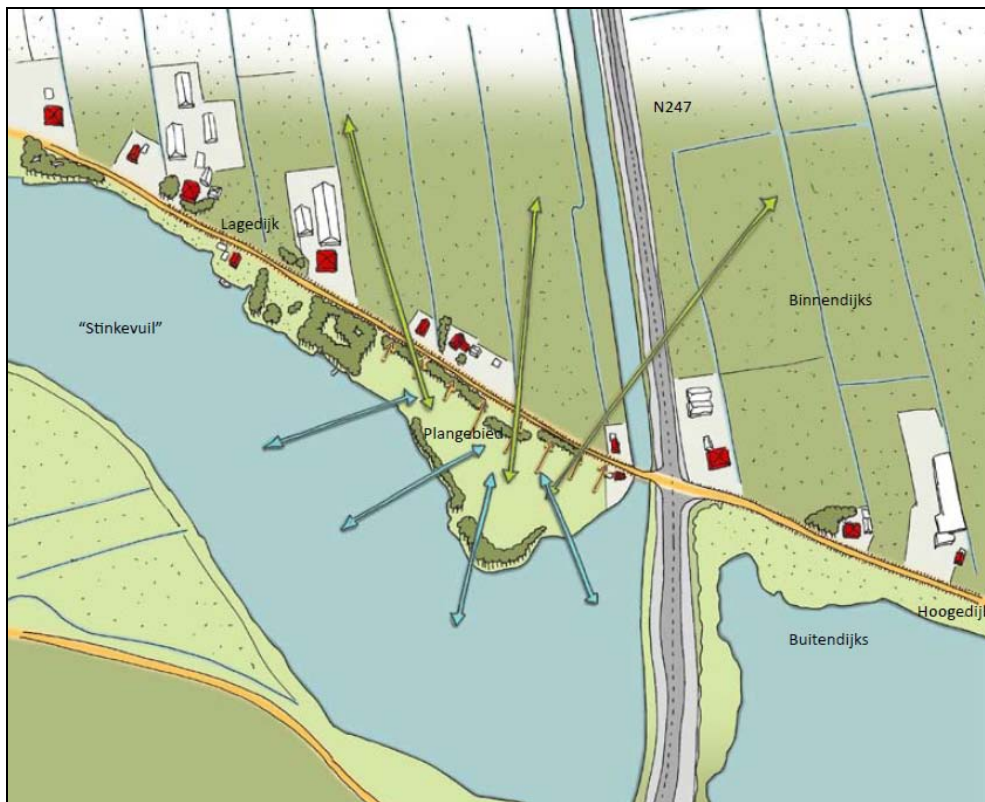
De polder Katwoude, ten noorden van het dorp Katwoude, is vlak, weids en uitgestrekt. Het is in gebruik als grasland en heeft een zeer herkenbaar historisch polderpatroon.

Om zich te beschermen tegen de Purmermeer en de Purmer Ee werden rond Katwoude dijken aangelegd. Deze volgden niet het grillige patroon van de waterkant maar kregen een vrijwel rechte loop. Hierdoor ontstond buitendijks land. Het dorp Katwoude is langs de dijk uitgegroeid tot een dijkdorp. Het heeft hierdoor een duidelijke oostwest structuur. Het lint wordt doorsneden door de voormalige trekvaart en de N247 die noord-zuid lopen.

Buitendijks wordt het gebied gekenmerkt door het water de Purmer Ee, overgaand in het Monnickerdammergat. Het Monnickerdammergat loopt op haar beurt uit in het weidse water van de Gouzee. De kustlijn is grillig bestaande uit een wisselend beeld van brede en smalle graslanden grenzend tot aan de dijk, met enkele buitendijkse bebouwingselementen.

Het plangebied ligt op een buitendijkse locatie ten zuiden van de dijk (Lagedijk), aan de Purmer Ee. Ten noorden van de dijk ligt een aantal woningen. Ten noordwesten van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. Direct ten oosten van het plangebied loopt de N247. Momenteel is er in het plangebied nog een caravanbedrijf gevestigd.

Door de hoge ligging van het plangebied ten opzichte van de polder Katwoude is er een relatie met die polder. Ook heeft het plangebied een duidelijke relatie met de Purmer Ee, ter hoogte van het plangebied ook wel de Stinkevuil genaamd. De relaties die het plangebied met de omgeving heeft, zijn weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. De relatie die het plangebied heeft met de omgeving

2. 2. De ontwikkeling

In het plangebied worden 25 nieuwe woningen ontwikkeld. Voor de ontwikkeling van de woningen is een stedenbouwkundig programma van eisen (spve) vastgesteld. In het spve zijn drie modellen voor de ontwikkeling van plangebied geschetst. De gemeenteraad heeft als voorkeursmodel het model 'naar 't water' gekozen. Dit model is vervolgens uitgewerkt in het SPVE en nu vertaald in dit bestemmingsplan. De vertaling van het model in het plangebied is in figuur 3 weergegeven.

De kern van het model 'naar 't water' is dat gekozen is voor een combinatie van woningbouw gericht op de dijk en woningen gericht op het water. In Katwoude komt van oudsher geen buitendijkse bebouwing voor. Katwoude ligt 'achter de dijk'. Woningbouw in het plangebied betekent dan dat Katwoude aan het water komt te liggen.

Bebouwing langs de dijk en bebouwing langs het water worden in dit model ruimtelijk gescheiden door een groene binnenruimte. Deze binnenruimte is vrij toegankelijk voor iedereen en wordt niet voorzien van dichte beplanting, zodat er voldoende zichtlijnen naar het achterliggende landschap zijn.

Het SPVE gaat uit van twee typen bebouwing, aan de Lagedijk meer conventioneel en aansluitend op de bestaande landschapstructuur met de traditionele bouwstijl en volumes.

Hier worden drie eenheden met in totaal 11 rijtjeswoningen en één stolp gebouwd. De bebouwing langs de waterrand krijgt een hedendaags uiterlijk. Deze bebouwing krijgt een duidelijke relatie met het water. Het gaat hier om 13 woningen.



Figuur 3. De inrichting van het plangebied

Bebouwing

De woningen worden gebouwd op een leeflaag van 1 meter. Bij de nieuwbouw wordt de kleinschalige structuur van de karakteristieke Katwouder woningbouw overgenomen. De woningen voegen zich door een hun maximale hoogte in de horizon van Katwoude. In woningen komen elementen van de karakteristieke woningbouw in Waterland voor, zoals houten gevelbekleding op een stenen plint, de kleinschaligheid en het zadeldak.

De woningen krijgen een relatie met enerzijds het achterliggende open landschap en anderzijds het water. Om dit te bereiken zijn voldoende doorzichten tussen de woningen nodig. De woningen krijgen daarom beperkte mogelijkheden in de situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Met uitzondering van de sociale woningen zijn uitsluitend aan- en uitbouwen toegestaan. Bij de sociale woningen zijn beperkte oppervlaktes aan bijgebouwen toegestaan. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. Hier hoort een maximale goothoogte van 3,50 meter bij en de bouwhoogte wordt maximaal 9,00 meter.

Voor een woonblok van drie woningen is een goothoogte van 6,00 meter toegestaan.

Woningbouwprogramma

In Waterland is er behoefte aan zowel vrijstaande woningen in een landschappelijke setting als aan goedkope (huur)woningen. Het programma gaat uit van 25 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw voor jongeren en ouderen. Het woningbouwprogramma is als volgt opgezet:

- 8 woningen in de sociale sector (conform de eis van minimaal 30%);
- 3 woning in een rij in het middensegment;
- 1 vrijstaande stolpwoning;
- 13 vrijstaande woningen langs het water.

Alle woningen worden in één bouwstroom gebouwd. Dit is noodzakelijk vanwege het investeringsniveau ten behoeve van de bodemsanering.

Openbare ruimte

In het stedenbouwkundige richtbeeld zijn landschappelijke aspecten en de relatie met de polder belangrijk. Het plangebied wordt groen en open ingericht. De openbare ruimte is vormgegeven rondom een bescheiden rijweg met stevige groene bermen. Het hele gebied kan een groene uistraling krijgen door groene erfafscheidingen en een groene inrichting van het erf.

Zichtlijnen naar het water en polder Katwoude zijn een belangrijk uitgangspunt. Dit wordt vormgegeven door een inrichting van gras en weinig bomen. De bomen die worden geplant zijn bomen zoals els en wilg. Deze sluiten aan bij het natte karakter van het gebied.

De openbare ruimte wordt ingericht als een vrij toegankelijke ontmoetingsplek aan het water voor zowel Katwoudenaren als niet-Katwoudenaren. Centraal in de buurt is een speelplek voorzien. Aan het water is een grotere, recreatieve plek voorzien.

Ontsluiting en parkeren

De huidige entree van het caravanbedrijf is de hoofdentree van het gebied. Deze entree ligt dicht bij de N247. Vanaf de hoofdentree slingert de ontsluitingsweg over het terrein en takt weer aan op de Lagedijk. Deze tweede aantakking is uitsluitend als calamiteitenroute bedoeld. Aan het eind is een keermogelijkheid voorzien. De weg heeft een eenvoudig en informeel karakter. Er is geen onderscheid tussen rijbaan en trottoir. De wegbreedte is minimaal 5,50 meter, inclusief parkeren. Vlak bij de hoofdentree sluiten vier woningen direct op de Lagedijk aan.

Voor de parkeernorm is aangesloten bij de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV) van de CROW.

Dit betekent dat de volgende parkeernormen gelden:

- dure woning: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
- middeldure woning: 1,8 parkeerplaats per woning;
- sociale woning: 1,4 parkeerplaats per woning.

In het nieuwe woongebied wordt zoveel mogelijk op eigen erf geparkeerd. De bewoners van de sociale woningen (de twee meest westelijk gelegen eenheden met rijtjeswoningen) parkeren in een parkeerhof bij hun woningen. Hier worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook tussen de andere rijtjeswoningen en de stulp worden parkeerplaatsen naast de weg gerealiseerd. Hier gaat het om 9 parkeerplaatsen. Bij vrijstaande woningen worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Aanvullend hierop worden per woning minimaal 0,4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen krijgen vorm langs de ontsluitingsweg. Langs deze weg is een informele parkeerstrook voorzien. Doordat deze strook langs de hele weg is gesitueerd, is er voldoende parkeer ruimte in het plangebied aanwezig.

Verkeer

Er heeft een verkeersonderzoek ¹⁾ plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt dat er in de huidige situatie circa 120 motorvoertuigen per etmaal over de Lagedijk rijden. Verder blijkt dat er circa 116 motorvoertuigen per etmaal de herkomst en/of bestemming bij het caravanbedrijf hebben. Dit aantal valt als gevolg van de plannen weg en wordt vervangen door het aantal dat naar het nieuwbouwplan gaat. De intensiteit die gegenereerd wordt door de woningen bedraagt circa 220 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal kent duidelijk een ochtend- en avondspits.

Om bermschade en daarmee verkeersonveiligheid en onderhoudskosten te voorkomen moet de Lagedijk bij de totale intensiteit van circa 340 motorvoertuigen per etmaal een wegbreedte hebben van minimaal 3,50 meter. De Lagedijk voldoet aan deze eis.

¹⁾ Verkeerskundig onderzoek functiewijziging caravanstalling - woningbouw te Katwoude, Goudappel Coffeng, 17 augustus 2010.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is het rijksbeleid hierbij niet van belang. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord - Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld door provinciale staten op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De hoofdbelangen zijn in de *Structuurvisie* uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (eveneens vastgesteld door provinciale staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatie en groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

Bebouwde gebieden, waaronder het plangebied, zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Bij het maken van plannen in het bestaande bebouwde gebied hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid.

In de *Structuurvisie* wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Laag Holland, waarin de gemeente Waterland ligt. Dit gebied is van belang voor het behoud en de ontwikkeling van groen om de stad. In dit gebied hebben de functies recreatie, natuur en landschap voorrang.

In de verordening worden er regels gesteld aan verdere verstedelijking van Nationale Landschappen. In Nationale Landschappen bepaalt de verordening dat nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies alleen is toegestaan als deze geen significant negatieve effecten hebben op de kernkwaliteiten van het gebied.

De verordening stelt dat in de toelichting op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, waarbij woonfuncties worden mogelijk gemaakt, in ieder geval wordt ingegaan op de afspraken tussen de regiogemeenten over de verdeling van woningen over de gemeenten ten opzichte van de totale regionale bouwopgave. Deze beschrijving is hieronder weergegeven.

In de Verordening is de Lagedijk aangewezen als regionale waterkering. De verordening stelt dat een bestemmingsplan moet voorzien in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels. Ook moet aan weerszijden van de waterkering een vrijwaringzone worden aangehouden.

Tenslotte valt het plangebied in een aardkundig waardevol gebied. De verordening geeft aan dat in het bestemmingsplan beschreven moet worden op welke wijze er rekening wordt gehouden met de aanwezige aardkundige waarden. In het plangebied gaat het hier om de oever van de Purmer Ee.

Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen

Op 2 maart 2007 hebben de provincie en de acht betrokken gemeenten (Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang) en het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) het *Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen* gesloten. Hierin zijn concrete afspraken over de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied vastgelegd. De provincie heeft de ambitie neergelegd om 50% van de totale woningbouwopgave (6.000 woningen tot 2020 over de regio Waterland) binnenstedelijk te realiseren. Het convenant heeft de ambitie om de binnenstedelijke bouwopgave door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT) uit te voeren. Uit een nadere inventarisatie is gebleken dat het realiseren van in totaal 2.000 woningen door middel van ICT realistisch en haalbaar is. Voor de gemeente Waterland bestaat de ICT-opgave uit 250 woningen tot en met 2012.

Binnen Waterlands Wonen wordt een strategie voor het mooi en leefbaar houden van het landelijk gebied aangedragen. Behoud van kwaliteit en leefbaarheid is volgens deze strategie alleen mogelijk door op de juiste manier en op de juiste plek te bouwen.

Het plangebied valt onder de noemer Plasjesland. Dit zeer waterrijke gebied heeft een bijzonder relatie met het water. De pittoreske dorpjes met hun vele houten huizen liggen allemaal aan één van deze plasjes en hun kronkelende verbindingssloten. Door hun ligging hebben de dorpen een nauwe relatie met het omliggende landschap. In het plasjesland omarmen de dorpen het water. Ontwikkelingen moeten voortbouwen op die hechte relatie tussen bebouwing en water. Ter plaatse kan het landschapbeeld worden versterkt door middel van bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers en rietkragen.

Vertaling naar bestemmingsplan

De ontwikkeling van de woningen in het plangebied leveren een bijdrage aan de ICT-opgave van Waterland. Door de goede landschappelijk inpassing is er geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland. Bij de ontwikkeling van Lagedijk is er juist veel aandacht besteed aan de relatie met en de inpassing in het landschap. Hier is in paragraaf 2.2 nader ingegaan. In paragraaf 4.3 is beschreven op welke wijze de regionale waterkering wordt beschermd. Zowel de dijk zelf als de beschermingszone zijn in het bestemmingsplan voorzien van een beschermende regeling. De oever van de Purmer Ee wordt versterkt door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en rietkragen. Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

3. 2. Regionaal beleid

Regiovisie Waterland 2040

In de regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven Waterlandse gemeenten hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

Ten aanzien van wonen is de realisering van de afspraken uit het Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen een hard uitgangspunt.

Hoofdpijnen uit de strategische visie Waterland in relatie met het plan Lagedijk zijn:

- cultuurhistorische waarden en de verschillende landschapskwaliteiten zijn leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting;
- het bewaken van de sociaal-economische vitaliteit van de kernen;
- daar waar het ruimtelijk verantwoord is, mogelijk en gewenst is, wordt het stedelijk gebied geïntensiveerd binnen de contouren;
- stimuleren van kleinschalige en voornamelijk extensieve vormen van recreatie, die passen bij het karakter van het landschap.

Vertaling naar bestemmingsplan

Zoals ook bij het provinciaal beleid is aangegeven wordt er met dit plan invulling gegeven aan de ICT-opgave. In paragraaf 2.2 is aangegeven hoe de hoofdpijnen uit de visie een vertaling hebben gekregen in dit plan.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma Waterland

Aansluitend op de streekplanuitwerking Waterlands Wonen is het woningbouwprogramma Waterland opgesteld, waarin voor Waterland een aantal woningbouwlocaties binnen de rode contour is opgenomen. Het woningbouwprogramma wordt elk jaar geactualiseerd.

Het woningbouwprogramma gaat uit van de ontwikkeling van de locatie Lagedijk. Deze locatie is opgenomen als kleinschalige ontwikkellocatie voor woningbouw in Katwoude.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Markermeer & IJmeer'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 700 meter vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de afstand, is er geen negatief effect op dit gebied te verwachten.

Daarnaast maakt de polder Katwoude, ten noorden van het plangebied, ook deel uit van de EHS. Binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij'-beleid. Omdat het plangebied buiten de EHS valt, geldt dit beleid hier niet. Dan gaat het er verder om of er soorten binnen de EHS geschaad worden door dit voornemen. Dit is beschreven onder het kopje 'soortenbescherming' hieronder.

Soortenbescherming

In het plangebied heeft onderzoek ²⁾ plaatsgevonden naar flora en fauna.

²⁾ Lagedijk 3-4 te Katwoude, toetsing in het kader van de Flora- en faunawet, van der Goes en Groot, 2010.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten planten, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur gaat het bij de amfibieën en (kleine) zoogdieren alleen om licht beschermde soorten. Hiervoor is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van de vogels gaat het om broedvogels die voor kunnen komen. Werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, vinden buiten het broedseizoen plaats. Hierdoor is er geen ontheffing nodig.

In het plangebied komt de beschermde Rietorchis voor. Voor het vernietigen of beschadigen van deze plant is een ontheffing noodzakelijk. Deze ontheffing wordt aangevraagd. De mitigerende maatregelen die nodig zijn voor het verkrijgen van de ontheffing worden genomen. Bij de mitigerende maatregelen gaat het er om de groeiplaatsen van de Rietorchissen in eerste instantie zoveel mogelijk ontzien c.q. te beschermen. Als dat niet kan dan worden de Rietorchissen verplaatst binnen of in de buurt van het plangebied. De te verplaatsen Rietorchissen worden zoveel mogelijk bij elkaar geplaatst in verband met bestuiving. Ook wordt bij verplaatsing rekening gehouden met de juiste tijd, namelijk in mei en juni.

Voor eventueel aanwezige foeragerende vleermuizen is het zo dat hun foerageergebied door de plannen nauwelijks wordt aangetast. Er hoeft hiervoor dan ook geen ontheffing aangevraagd te worden.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven.

Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota wordt verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er op de locatie geen bouwkundig, archeologisch en geografisch waardevolle punten, lijnen of gebieden aanwezig.

Ten aanzien van archeologie gaat het om de aanwezigheid van eventuele archeologische sporen in de ondergrond. In dat kader is archeologisch onderzoek ³⁾ uitgevoerd.

³⁾ Een archeologisch bureau-onderzoek voor de locatie Lagedijk 3 - 4 te Katwoude, gemeente Waterland (NH), ARC, 18 april 2011.

Volgens de IKAW geldt voor de onderzoekslocatie een lage archeologische trefkans. Er zijn binnen de onderzoekslocatie geen archeologische waarnemingen gedaan. Ook binnen een straal van 300 meter is dit niet het geval. Wel ligt direct ten noorden een monument van archeologische waarde. Dit betreft de Lagedijk.

Op historisch kaartmateriaal staat binnen de onderzoekslocatie geen bebouwing aangegeven. Eventuele bewoningssporen van voor de IJzertijd worden niet verwacht, omdat de geplande bodemverstoring niet zo diep gaat dat de lagen waar deze sporen mogelijk aanwezig zijn worden verstoord. Er worden daarom geen archeologische waarden verwacht binnen de onderzoekslocatie, die (mogelijk) worden verstoord door de geplande werkzaamheden.

Uit het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel blijkt dat op de onderzoekslocatie geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Daarom is een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De onderzoekslocatie kan wat betreft archeologisch onderzoek worden vrijgegeven.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het voortraject van het plan heeft er verschillende malen overleg met het hoogheemraadschap plaatsgevonden. In een brief van 15 april 2008 (zie bijlage 1) schetst het hoogheemraadschap de randvoorwaarden voor de plannen:

1. de bergingscapaciteit van de Schemerboezem mag niet afnemen;
2. het profiel van de Lagedijk moet gevrijwaard blijven van ontwikkelingen;
3. een gescheiden riolering.

Ad 1

De hoeveelheid benodigde berging als gevolg van dit plan is berekend (zie bijlage 2). De toename van het verhard oppervlak is 1.658 m². Hiervan moet 15% worden gecompenseerd, dat is 249 m². Bij een peilstijging van 0,50 meter komt dat neer op 125 m³. Aanvullend hierop neemt de berging in de Schemerboezem af met 1.303 m³. De totale hoeveelheid berging komt hierdoor uit op 1.428 m³. Rekening houdend met een peilstijging van 0,50 m, houdt dit in dat een oppervlak van 2.856 m² nieuw oppervlaktewater op boezempeil moet worden gerealiseerd.

Dit water wordt gerealiseerd langs de rand van het plangebied. Dit is mede gezien de vervuiling van het terrein de beste optie.

Ad 2

Er is berekend dat er een zone van 17 meter ten zuiden van de rijbaan van de Lagedijk gevrijwaard moet worden van bebouwing. In deze zone is wel verharding, riolering en de situering van kabels en leidingen mogelijk.

Aanvullend op deze twee randvoorwaarden zijn nog enkele aspecten in het kader van de watertoets van belang. Zo worden oeverbeschoeiingen uitgevoerd als onderwaterbeschoeiing in hout (geen hardhout) of als natuurlijke oever. Dit betekent een flauw talud en de oevers worden zo laag mogelijk gehouden. De aanwezige hoogtevverschillen worden met een natuurlijk talud opgevangen. Verder mogen steigers niet verder dan 1 meter in het water worden gerealiseerd en niet meer dan 6 meter lang zijn. Langs de hele oever zijn aanmeerpalen in het talud toegestaan. De realisatie van steigers is overigens alleen mogelijk na een ontheffing van het hoogheemraadschap.

Ad 3

In het plangebied wordt een gescheiden riolering aangelegd. Regenwater wordt daarbij afgevoerd naar het oppervlaktewater. Afvalwater wordt afgevoerd met de riolering.

Op 15 april 2011 heeft er wederom overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het bestemmingsplan opgestuurd naar het hoogheemraadschap voor een reactie. De reactie van het hoogheemraadschap wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

4. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die hinder kunnen veroorzaken voor de woningen in het plangebied. De woningen zelf vormen ook geen hinder voor hun omgeving. Vanuit milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten.

4. 5. Agrarische bedrijven

Toetsingskader en beleid

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*.

In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Op grond van een gemeentelijke geurverordening is binnen een bepaalde bandbreedte afwijking van deze normen en afstanden mogelijk.

Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom). Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouw-huisdieren worden gehouden.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten noordwesten van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf. Omdat hier sprake is van een situatie binnen de bebouwde kom moet dit agrarische bedrijf minimaal 100 meter afstand hebben ten opzichte van de woningen. In figuur 4 is te zien dat aan deze afstand wordt voldaan. Dit betekent dat de woningen geen beperking opleveren in de bedrijfsvoering van het bedrijf. Andersom is het zo dat het agrarische bedrijf geen hinder veroorzaakt voor de woningen in het plangebied. Bovendien is het zo dat de ontwikkelaar de toekomstige bewoners ook privaatrechtelijk zal wijzen op de agrarische woonomgeving.



Figuur 4. De hinderzone rondom het agrarische bedrijf

4. 6. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het gebied heeft verkennend en aanvullend bodemonderzoek ⁴⁾ plaatsgevonden. Vervolgens is een nader onderzoek ⁵⁾ uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat de ophooglaag sterk verontreinigd is met zware metalen en asbest. Het grondwater is op bijna de gehele locatie sterk verontreinigd met minerale olie. Het gaat om meerdere verontreinigingsspots. Op de locatie zijn geen drijfslagen aangetroffen.

In het verkennend en aanvullend onderzoek is gebleken dat de verontreiniging zich niet in horizontale richting heeft verspreid. Uit het nader onderzoek blijkt dat dit mogelijk wel heeft plaatsgevonden.

Als de ophooglaag als bodem wordt beschouwd, dan is er sprake van onaanvaardbare ecologische risico's, risico's voor de mens en risico's met betrekking tot verspreiding.

Uit het onderzoek blijkt dat de grondwaterverontreiniging kan worden verwijderd als de gehele ophooglaag wordt verwijderd. Dit is praktisch en financieel niet haalbaar. Alternatief is om een leeflaag (de huidige bodem met 1 meter zand ophogen) aan te brengen en de hotspots te saneren. Dit laatste wordt ten uitvoer gebracht.

Bij het inrichten van het terrein wordt speciale aandacht besteed aan de waterkanten. In het op te stellen saneringsplan wordt beschreven hoe wordt voorkomen dat de grondwaterverontreinigingen in contact komen met het oppervlaktewater.

4. 7. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

⁴⁾ Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Lagedijk 3-4 te Katwoude, Ingenieursbureau Land, 3 maart 2006.

⁵⁾ Nader onderzoek Lagedijk 3-4, Katwoude, Grontmij Nederland bv, 30 januari 2009.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de N247, de Lagedijk, de Hoogedijk en de Kloosterdijk. Daarom is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het verkeer op de Lagedijk, de Hoogedijk en de Kloosterdijk er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Als gevolg van het verkeer op de N247 is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In het onderzoek zijn maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting onderzocht. Geconcludeerd is dat deze maatregelen niet mogelijk zijn. De gecumuleerde geluidsbelasting staat het verlenen van hogere grenswaarden niet in de weg. Daarom wordt voor de woningen een hogere waarde aangevraagd. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom komt te liggen geldt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Hieronder is weergegeven om welke geluidswaardes het gaat. De ligging van de woningen zijn weergegeven in bijlage 3.

- voor 2 woningen wordt een hogere waarde van 58 dB verleend;
- voor 2 woningen wordt een hogere waarde van 56 dB verleend;
- voor 3 woningen wordt een hogere waarde van 55 dB verleend;
- voor 1 woning wordt een hogere waarde van 54 dB verleend;
- voor 4 woningen wordt een hogere waarde van 53 dB verleend;
- voor 7 woningen wordt een hogere waarde van 52 dB verleend;
- voor 4 woningen wordt een hogere waarde van 51 dB verleend;
- voor 2 woningen wordt een hogere waarde van 50 dB verleend.

Het besluit voor een hogere waarde is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4. 8. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;

- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In deze situatie worden 25 woningen mogelijk gemaakt. Dit valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'. De woning leidt daarom niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. 9. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste daarvan zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* en de *Circulaire risiconormeringvervoer van gevaarlijke stoffen*.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de N247. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit onderzoek ⁶⁾ blijkt dat er momenteel binnen de gemeente Waterland geen overschrijdingen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de orientatiewaarde voor het groepsrisico worden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Als gevolg van dit plan neemt het groepsrisico wel toe. Iets verderop aan de N247 is externe veiligheidsonderzoek ⁷⁾ verricht in het kader van een plan aan de Eilandweg in Broek in Waterland. Dit ging om een plan met 47 woningen. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van dit plan het groepsrisico daar niet wordt overschreden. Vanwege de stedelijkheid aan de Eilandweg is het groepsrisico daar zonder de bouwplannen al hoger dan de situatie aan de Lagedijk. Omdat er maar een geringe afstand (circa vijf kilometer) zit tussen dit plan en het plan aan de Eilandweg wordt aangenomen dat ook aan de Lagedijk de orientatiewaarde niet wordt overschreden. Wel wordt het groepsrisico verantwoord door het gemeentebestuur.

Een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico is een advies van de brandweer. Dit advies is in het kader van het vooroverleg gegeven. Uit het advies blijkt dat de gevolgen van een eventueel incident niet altijd bestreden kunnen worden. Daarom adviseert de brandweer enkele maatregelen te nemen die de risico's en bijbehorende effecten beperken. Het gaat om de volgende maatregelen:

- zorgen voor een goede bereikbaarheid van het plangebied;

⁶⁾ Veiligheidsadvies "Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg", gemeente Waterland, 2007.

⁷⁾ Externe veiligheid Eilandweg, Tauw, 24 juli 2009.

- zorgen voor voldoende bluswatervoorziening;
- de woningen zo uitvoeren dat ze (enige) bescherming bieden tegen de effecten van de verschillende scenario's;
- eventuele ventilatieopeningen in de woningen afsluitbaar maken;
- de toekomstige bewoners informeren over potentiële calamiteiten met gevaarlijke stoffen;
- mensen die in het effectgebied verblijven moeten snel gewaarschuwd kunnen worden;
- vooraf moet een veilige vluchtplek bekend zijn.

Bij de nadere uitwerking van het plan worden deze adviezen betrokken.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 10. Kabels en leiding

Door het oostelijke deel van de locatie loopt een persleiding. Hier mogen geen woningen op gebouwd worden in verband met het voorkomen van schade aan de leiding. Deze leiding wordt door middel van een dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Groen

Het groen in het plangebied is van groot belang bij de uitstraling van het plangebied. Omdat er veel waarde wordt gehecht aan het groen is het onder de gelijknamige bestemming gebracht. Ter bescherming van het groene karakter van dit gebied mogen er binnen deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer - Verblijf

De wegen op het terrein zijn als 'Verkeer - Verblijf' bestemd. Naast de verkeersfunctie hebben deze wegen namelijk ook een verblijfsfunctie.

Naast wegen zijn ook voet- en fietspaden, groen, parkeervoorzieningen en dergelijk toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

Het water van de Purmer Ee, langs de zuidelijke rand van het plangebied, is bestemd als 'Water'. Dit water wordt uitgebreid ten behoeve van waterberging. Onder deze bestemming valt zowel het bestaande als het nieuw te graven water. Er mogen in deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd. In het water mogen wel steigers worden gebouwd. De maximale maat van een steiger is ten hoogste 1,00 bij 6,00 meter.

Wonen

De nieuwe woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Om doorzicht in het plan te waarborgen mogen de woningen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

De hoofdgebouwen mogen een goothoogte van 3,50 meter en een bouwhoogte van 9,00 meter hebben. Alleen de rijtjeswoningen direct ten westen van de stolp wijken hier van af. Hier geldt een goothoogte van 6,00 meter. Dit is op de verbeelding aangeduid.

Bij de bouwregels is er onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen. Aan- en uitbouwen mogen een goothoogte van 3,50 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 7,60 meter hebben. De bouwhoogte van bijgebouwen met een plat dak en overkappingen mag ten hoogste 3,00 meter bedragen. Voor bijgebouwen met een kap geldt een goothoogte van 3,50 meter en een bouwhoogte van 5,00 meter. Door middel van dit onderscheid kunnen verschillende gewenste aan- en uitbouwen worden mogelijk gemaakt.

Bij de woning zijn aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Hiervoor mag maximaal 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte gebruikt worden.

Leiding - Riool

De aanwezig persriolering heeft deze dubbelbestemming gekregen. Ter bescherming van het riool mogen hier geen gebouwen worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning. Er moet dan wel vooraf advies worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Verder is de leiding beschermd doordat er voor diverse werkzaamheden op en in de bodem een omgevingsvergunning benodigd is.

Waterstaat - Waterkering

De regionale waterkering de Lagedijk is onder deze dubbelbestemming gebracht. Binnen deze dubbelbestemming wordt de bescherming van de dijk voorgestaan. Er mogen dan ook geen gebouwen worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, mits er vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de dijk.

5. 3. Toelichting op de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk'

Langs regionale waterkering wordt een beschermingszone opgenomen. Op basis van de Keur gelden hier bepaalde voorwaarden ter bescherming van de waterkerende functie van de dijk. Deze zone kan in de toekomst mogelijk gebruikt worden voor dijkversterking. Deze beschermingszone is opgenomen door middel van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. Voor bouwen in deze zone dient vooraf advies ingewonnen worden bij de beheerder van de dijk. Echter de woningen zijn zo geprojecteerd dat ze buiten deze aanduiding liggen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is door de initiatiefnemers een onderzoek ⁸⁾ uitgevoerd naar de sociale structuur van Katwoude. Tijdens het onderzoek is door middel van een gesprek met een afvaardiging van de Polderraad en interviews aan de Katwouder bevolking gevraagd wat de verwachte effecten zijn van het bouwplan op de sociale structuur in Katwoude.

Daarnaast is, voorafgaand aan dit bestemmingsplan, een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Het stedenbouwkundig programma van eisen heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben burgers hun reactie op het plan kunnen geven.

Dit bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Overleg en inspraak

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden en wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vastgesteld bestemmingsplan

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Na de vaststelling bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De bodem van het bestaande terrein aan de Lagedijk 3-4 is ernstig verontreinigd. Onderzoeken wijzen uit dat er gesaneerd moet worden ten behoeve van de geprojecteerde woningbouw.

⁸⁾ Notitie sociale structuur Katwoude / Lagedijk, Rigo, 19 november 2010

Alle vervuiling opruimen en afvoeren is financieel een onhaalbare kaart. Daarom is gekozen voor een leeflaag-principe (zie paragraaf 4.6). De kosten die gepaard gaan met een leeflaag-principe kunnen financieel worden gedekt door de herontwikkeling van het terrein naar woningbouw. Hiervoor heeft de ontwikkelaar een exploitatieberekening uitgevoerd.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het projectbesluit. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat alle kosten die verband houden met het initiatief, te weten de kosten voor het maken van het bestemmingsplan (inclusief onderzoekskosten), de kosten voor de uitvoering van het plan, de kosten voor nutsvoorzieningen en eventuele planschade worden betaald door de ontwikkelaar. Verder zijn er geen gemeentelijke kosten die verhaald dienen te worden. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, besluit de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het bestemmingsplan op 11 mei 2011 opgestuurd naar de overlegpartners. Drie instanties hebben een reactie ingediend. In bijlage 4 zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De wijzigingen die voortvloeien uit de reacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

7. 2. Inspraak

Op basis van het stedenbouwkundig programma van eisen zijn burgers en belangenorganisaties in de gelegenheid gesteld hun reactie op het plan te geven. Om die reden is er op het voorontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheid tot inspraak geboden.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Katwoude - Lagedijk heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er is één zienswijze ingediend. Een samenvatting van de zienswijze met de gemeentelijke beantwoording is in bijlage 5 weergegeven. Als gevolg van de zienswijze worden de regels en de verbeelding niet gewijzigd. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 16 februari ongewijzigd vastgesteld.

===