

**BESTEMMINGSPLAN
MONNICKENDAM - DE BANKIER
VASTGESTELD**

**Bestemmingsplan
Monnickendam - De Bankier**

Code 1012116 / 13-10-11

GEMEENTE WATERLAND 1012116 / 13-10-11
BESTEMMINGSPLAN MONNICKENDAM - DE BANKIER

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	3
3. BELEID	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Regionaal beleid	9
3. 4. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Ecologie	10
4. 2. Archeologie	10
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	11
4. 5. Bodem	12
4. 6. Geluid	12
4. 7. Luchtkwaliteit	12
4. 8. Externe veiligheid	13
5. JURIDISCHE PLANOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
6. 3. Grondexploitatie	15
7. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE	17
7. 1. Vooroverleg	17
7. 2. Inspraak	17
7. 3. Raadsvaststelling	17

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht**

Bijlage 2 **Overleg- en inspraaknota**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam (AWM) heeft een principebouwplan ingediend voor het creëren van zes appartementen in het voormalige kantoor van de Rabobank aan de Nieuwe Zijds Burgwal 33-34 te Monnickendam (zie figuur 1). De AWM wil op de begane grond de kantoorfunctie behouden voor circa 320 m².



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Binnenstad 1976* (vastgesteld op 14 april 1977). In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Bebouwing met kantoren'. De beoogde bouw van appartementen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter wel medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de realisatie van de appartementen 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 rijks, 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 diverse bestemmingen. Hoofdstuk 6 gaat 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. Ten slotte is in hoofdstuk 7 een beschrijving gemaakt van de gevoerde bestemmingsplanprocedure.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het centrum van Monnickendam, aan de rand van het beschermd stadsgezicht. Het pand ligt aan een gracht. Het plangebied wordt omgeven door woningen. Aan de overzijde van de gracht, aan de Oude Zijds Burgwal, bevinden zich ook enkele andere functies, zoals een garagebedrijf, een kerk en een school.

Het pand zelf was voorheen in gebruik als kantoor voor de Rabobank. De voorgevel van het pand is zo ontworpen, dat het vier geschakelde woningen lijken (zie figuur 2). Parkeermogelijkheden zijn er zowel aan de Nieuwe Zijds Burgwal, als aan de achterzijde van het pand.



Figuur 2. Een foto van de voorgevel van het pand

2. 2. De ontwikkeling

Het is de bedoeling om het pand zodanig te verbouwen dat zes appartementen mogelijk worden gemaakt. Bovendien blijft een groot deel van de begane grond geschikt als kantoor. De ontwikkeling vindt volledig binnen het huidige casco plaats. De herontwikkeling van het complex heeft dus nagenoeg geen ruimtelijke impact.

Appartementen

Vier appartementen worden gerealiseerd op de tweede bouwlaag aan de voorzijde.

De appartementen worden zodanig gesitueerd dat ze gekoppeld worden aan de uiterlijke verschijningsvorm van de voorgevel. Daarnaast worden er twee woningen in de eerste bouwlaag, eveneens aan de voorzijde gerealiseerd. De situering van de woningen is in figuur 3 te zien.



Figuur 3. Situering van de woningen in de voorgevel

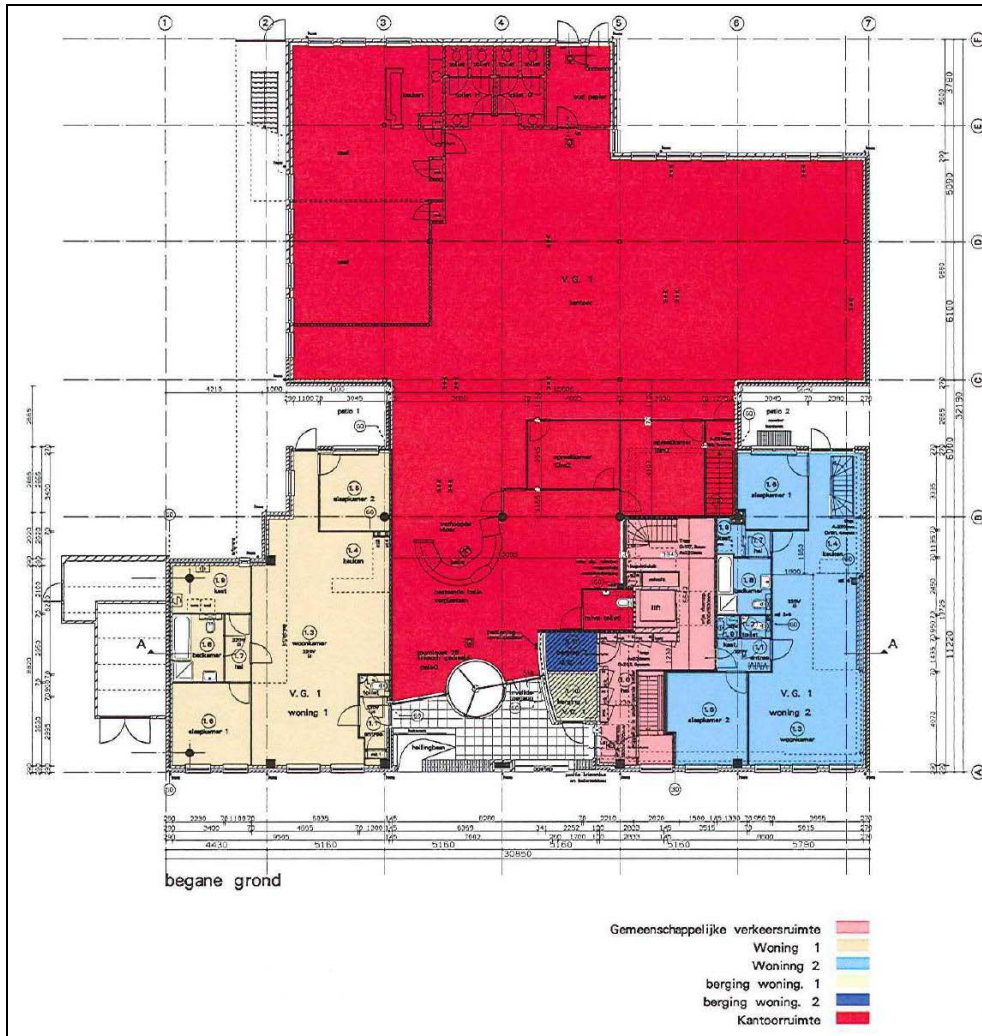
De appartementen in de tweede bouwlaag worden allemaal bereikbaar via een gezamenlijke entree via de bestaande lift. Hierdoor zijn de appartementen ook voor ouderen prima bereikbaar. De appartementen variëren van 50 m² tot 100 m². Hiermee kan een brede groep woningzoekenden worden bediend. In de eerste bouwlaag worden twee appartementen in de vrije sector gebouwd. Deze worden circa 100 m². In de tweede bouwlaag komen vier appartementen in de sociale sector, waarvan twee in de goedkope huur (circa 50 m²) en twee in de middeldure huur (circa 75 m²).

Kantoor

Met deze situering van de woningen blijft een deel van de voorgevel op de eerste bouwlaag vrij voor de kantoorfunctie. Daarnaast loopt de eerste bouwlaag helemaal door tot de achterzijde, zodat er een grote ruimte (circa 320 m²) voor de kantoorfunctie resteert (zie figuur 4). Hiermee wordt voldaan aan de behoefte aan kantoorruimte in de binnenstad.

Bij het kantoor blijft ook een balie gehandhaafd. Een baliefunctie op deze locatie is ruimtelijk interessant, want het zorgt voor levendigheid en draagt bij aan de gewenste mix van functies. Het gebied ligt namelijk direct tegen het centrum aan, waar versterking van het winkel- en horecabestand wordt voorgestaan. Het gebied daaromheen is uitermate geschikt voor wat meer dienstverlenende functies met balie (zoals makelaarskantoren, notariskantoren, uitzendbureaus en ook een kantoor van een woningcorporatie).

Tenslotte kent de Nieuwe Zijds Burgwal en aan de overzijde de Oude Zijds Burgwal, een interessante mix van functies, zoals de school, verschillende bedrijven en wonen met zorg, die dit soort buurten extra boeiend maken. Handhaving van de baliefunctie in dit pand draagt daaraan bij.



Figuur 4. De indeling van de eerste bouwlaag

Parkeren

In totaal zijn er twintig parkeerplaatsen nodig. Hoe dit aantal is opgebouwd, is weergegeven in tabel 1.

De parkeerbehoefte zal in de nieuwe situatie lager zijn dan het geval was bij de Rabobank. Dat was een kantoor met baliefunctie van 770 m². Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen hiervan is 23.

Functie	Parkeernorm	Aantal	Totaal
Kantoor met balie	3,05 pp / 100 m ²	3,2	10
Woning vrije sector	1,9 pp / 100 m ²	2	4
Woningen sociale sector	1,55 pp / 100 m ²	4	6
<i>Totaal</i>			20

Tabel 1. Aantal benodigde parkeerplaatsen

Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie zijn er zeven parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein aan de achterzijde van het pand.

Dit betekent dat er bij de Rabobank zestien parkeerplaatsen in de openbare ruimte werden gebruikt. In de nieuwe situatie zijn dat er nog dertien. Het gebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte neemt dus af met drie parkeerplaatsen.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Rijksbeleid

Beschermd stadsgezicht

Opvallend is dat het stratenpatroon van Monnickendam in de loop der eeuwen geen verandering heeft ondergaan. De entree tot de binnenstad wordt nog steeds gevormd door de drie oorspronkelijke toegangen, namelijk het Noordeinde, het Zuideinde en de Zarken / Kerkstraat. Deze drie straten vormen ook meteen de oudste straten van de stad. En nog steeds zijn dit de belangrijkste straten van de binnenstad. Op enkele kleine grachten en binnenwateren na zijn ook alle grachten van vroeger nog aanwezig. Naast de stedenbouwkundige structuur is ook de aard van de bebouwing en het karakter van de vroegere waterstad bewaard gebleven.

Het centrum van Monnickendam wordt hierdoor gezien als een typische oud-Hollandse stad. Het centrum vormt stedenbouwkundig gezien één geheel. Vanwege de schoonheid en het karakter van het historische patroon van straten en grachten en de aard en aanleg van de bebouwing, levert het een beeld op van algemeen belang. Om die reden is het centrum van Monnickendam aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht is in bijlage 1 opgenomen.

3. 2. 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 haar 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.

Bebouwde gebieden, waaronder Monnickendam, zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Uitgangspunt is om de woningvraag zo veel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

In de Structuurvisie wordt nader ingegaan op het nationaal landschap Laag Holland, waarin Monnickendam 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 de verdere verstedelijking van nationale landschappen.

Voor dit gebied moeten in het bestemmingsplan regels opgenomen worden ten behoeve van het behoud of de versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen dit gebied als er geen significant negatieve effecten zijn op de kernkwaliteiten. Omdat de onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, is er geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten.

De verordening stelt dat in de toelichting op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, waarbij woonfuncties worden mogelijk gemaakt, in ieder geval wordt ingegaan 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.

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.

Vertaling naar bestemmingsplan

De ontwikkeling van appartementen in het plangebied levert een bijdrage aan de ICT-opgave van Waterland. Het plan voldoet ook aan de wens uitbreiding zo veel mogelijk plaats te laten vinden binnen bestaand bebouwd gebied. Er is geen sprake van het aantasten van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Laag Holland. Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

3. 3. 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.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Aansluitend op de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen is het woningbouwprogramma Waterland opgesteld, waarin voor Waterland een aantal woningbouwlocaties binnen de rode contour (bebouwd gebied) is opgenomen. Het woningbouwprogramma wordt elk jaar geactualiseerd. In het woningbouwprogramma is aangegeven dat de gemeente vooral ook goedkopere starterswoningen wil toevoegen aan het bestand.

Het woningbouwprogramma 2011 - 2020 gaat uit van de ontwikkeling van locatie De Bankier.

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

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Markermeer & IJmeer'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 800 meter vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Gezien de aard van de ingreep (bouwen binnen bestaand casco en functieverandering) en de afstand, is er geen negatief effect op dit gebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. 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.

Het plangebied ligt in een reeds ingericht stedelijk gebied. De bouw vindt plaats binnen het bestaande casco. Om deze reden zal er geen verstoring van beschermde soorten plaatsvinden.

4. 2. Archeologie

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

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.

Omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaande casco, wordt de bodem niet verstoord. Er zal dan ook geen verstoring van eventueel in de bodem voorkomende archeologisch resten plaatsvinden. Aanvullend onderzoek is dan ook niet nodig.

4. 3. Water

Een belangrijk onderdeel van de planvorming is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap is op de hoogte gebracht van het voornemen. Er vindt geen toename van verharding plaats. Daarom heeft de ontwikkeling geen invloed op de waterhuishouding. Er zijn daarom geen knelpunten vanuit het aspect water.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Aan de Oude Zijds Burgwal liggen enkele bedrijven. Het gaat om een garagebedrijf aan de overzijde van de brug en een broodfabriek verderop in de straat. Beide bedrijven liggen op voldoende afstand van het plangebied. Deze bedrijven veroorzaken geen hinder voor de woonfunctie in het plangebied.

Het kantoor in de eerste bouwlaag vormt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een categorie 1-bedrijf. Dergelijke bedrijven kunnen goed samengaan met woningen. Ook vanuit het kantoor zal daarom geen hinder uitgaan.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Momenteel staat in het plangebied een kantoorpand. Het plangebied wordt omgeven door woningen. In het verleden zijn in het plangebied geen functies aanwezig geweest die hebben geleid tot bodemvervuiling. Om die reden wordt het plangebied gezien als een onverdachte locatie. Het aspect bodem veroorzaakt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In het kader van de voorgenomen activiteit is verkeerslawaai van belang.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de N247. Uit geluidsonderzoek ¹⁾ blijkt dat de actuele gevelbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Het vaststellen van een Besluit Hogere Waarde in het kader van de *Wet geluidhinder* is dan ook niet noodzakelijk.

De overige wegen in de omgeving van het plangebied zijn ingericht als 30 km/uur-weg. Gezien de toegestane snelheid en de geringe intensiteit is een nadere geluidsberekening voor deze wegen niet nodig.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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 ontwikkeling als:

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

¹⁾ De Bankier te Monnickendam, Geluidwerende voorzieningen', LBP|SIGHT, R023646aa.00001.rsa| 28 juni 2011.

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

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Gezien het beperkte aantal woningen en het beperkte bruto vloeroppervlak van het kantoor, kan gesteld worden dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4. 8. Externe veiligheid

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.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Het projectgebied ligt op een afstand van circa 150 meter van de N247. Hier vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet Weg. Hierdoor is er geen directe beperking voor ruimtelijke ontwikkelingen. Uit onderzoek ²⁾ blijkt dat er momenteel binnen de gemeente Waterland geen overschrijdingen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico worden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Als gevolg van dit plan zal het groepsrisico ongeveer gelijk blijven. Het aantal medewerkers in het kantoor van de Rabobank was ongeveer gelijk aan het aantal medewerkers van het nieuwe (kleinere) kantoor en de bewoners van de appartementen. Ten aanzien van externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

²⁾ Veiligheidsadvies "Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg", gemeente Waterland, 2007.

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.

Gemengd

In het plangebied worden woningen ontwikkeld, maar blijft de bestaande kantoorfunctie ook deels gehandhaafd. Om deze reden is het plangebied bestemd als 'Gemengd'. Beide genoemde functies zijn hierbinnen toegestaan, waarbij kantoren alleen in de eerste bouwlaag zijn toegestaan. De bouwregels (onder andere goot- en bouwhoogte) zijn afgestemd op de bestaande situatie. Daarmee behoudt het pand in principe hetzelfde uiterlijk.

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

Op 22 juni 2010 heeft AWM de omwonenden van het plangebied per brief uitgenodigd voor een informatieavond. De bijeenkomst vond plaats op maandagavond 5 juli 2010 in het Weeshuis, Weezenland 16 te Monnickendam. Tijdens de bijeenkomst heeft de AWM een presentatie gegeven over hun plannen op locatie.

Momenteel wordt het bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure.

Vooroverleg 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 is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Ontwerpbestemmingsplan

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

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De AWM heeft onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Monnickendam. Uit het onderzoek blijkt dat in Monnickendam met name vraag is naar woningen voor starters en senioren. Ten behoeve van starters en senioren wordt de nadruk gelegd op huurwoningen en meergezinswoningen. Voor starters is het belangrijk dat deze woningen betaalbaar zijn.

Het type appartementen is hierop afgestemd. Er worden twee appartementen ontwikkeld in de goedkope huur, twee in de middeldure huur en twee appartementen in de vrije sector. Hiermee worden de appartementen verkoopbaar geacht, waardoor het plan economische uitvoerbaar is. Bovendien wordt de AWM als woningbouwvereniging geacht een dergelijk plan te kunnen realiseren.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling 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 bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van appartementen binnen een bestaand gebouw. Dit valt niet onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet mogelijk.

Desondanks is er tussen de gemeente en de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de samenwerking en de gemeentelijke randvoorwaarden voor medewerking (aandeel sociaal segment, kostenverhaal, duurzaamheid, openbare ruimte, enzovoorts).

7. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE

7. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is op 2 februari 2011 het voorontwerpbestemmingsplan 'Monnickendam - De Bankier' verzonden naar de overlegpartners. Alleen de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft op het plan gereageerd. Een samenvatting van de reactie is weergegeven in de overleg- en inspraaknota (bijlage 2). De reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 4 februari 2011 tot en met 17 maart 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan te geven. Er zijn twee reacties ingediend. Een samenvatting van de reacties, voorzien van een gemeentelijke beantwoording is opgenomen in bijlage 2. Naar aanleiding van de reacties is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. In de toelichting is de situatie ten aanzien van parkeren verduidelijkt.

7. 3. Raadsvaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Monnickendam - De Bankier' heeft vanaf 8 juli 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 13 oktober 2011 ongewijzigd vastgesteld.

===