

**BESTEMMINGSPLAN 'T SCHOUW**

**VASTGESTELD**

**Bestemmingsplan 't Schouw**

**Code 1012108 / 18-10-12**

**GEMEENTE WATERLAND 1012108 / 18-10-12  
BESTEMMINGSPLAN 'T SCHOUW**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	4
2. 3. Landschappelijke inpassing	7
<b>3. BELEID</b>	<b>8</b>
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Regionaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>11</b>
4. 1. Ecologie	11
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	13
4. 3. Water	13
4. 4. Milieuzonering	15
4. 5. Bodem	15
4. 6. Geluid	16
4. 7. Luchtkwaliteit	17
4. 8. Externe veiligheid	19
4. 9. M.e.r.-beoordeling	20
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>21</b>
5. 1. Algemeen	21
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	21
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>23</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	23
6. 3. Grondexploitatie	24
<b>7. VOOROVERLEG</b>	<b>25</b>
<b>8. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>26</b>

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Verkeersonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Ecologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Bodemonderzoek zuidelijk deel</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Bodemonderzoek noordelijk deel</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Bodemonderzoek kavel Kanaaldijk</b>
<b><u>Bijlage 7</u></b>	<b>Akoestisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 8</u></b>	<b>Luchtkwaliteitsonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 9</u></b>	<b>Onderzoek externe veiligheid</b>
<b><u>Bijlage 10</u></b>	<b>Reactienota vooroverleg</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

De bebouwing langs de zuidrand van het dorp Watergang wordt 't Schouw genoemd. De gemeente wil hier samen met enkele ontwikkelaars een nieuwe woonlocatie met 54 nieuwe woningen bouwen. Het gaat om 50 woningen in het plangebied van 't Schouw en om 4 sociale woningen aan de Kanaaldijk 85. Ook staat er in het gebied van 't Schouw een bestaande woning die behouden blijft. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Watergang 1995* (vastgesteld op 2 november 1995). In dit plan heeft het plangebied de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Bedrijven' (met de aanduiding 'transport en opslagbedrijf') en 'Natuurgebied'. Om ontwikkeling van woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

### 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.

Hierin wordt onder andere ingegaan op de bestemming. Ten slotte 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 de grondexploitatie.

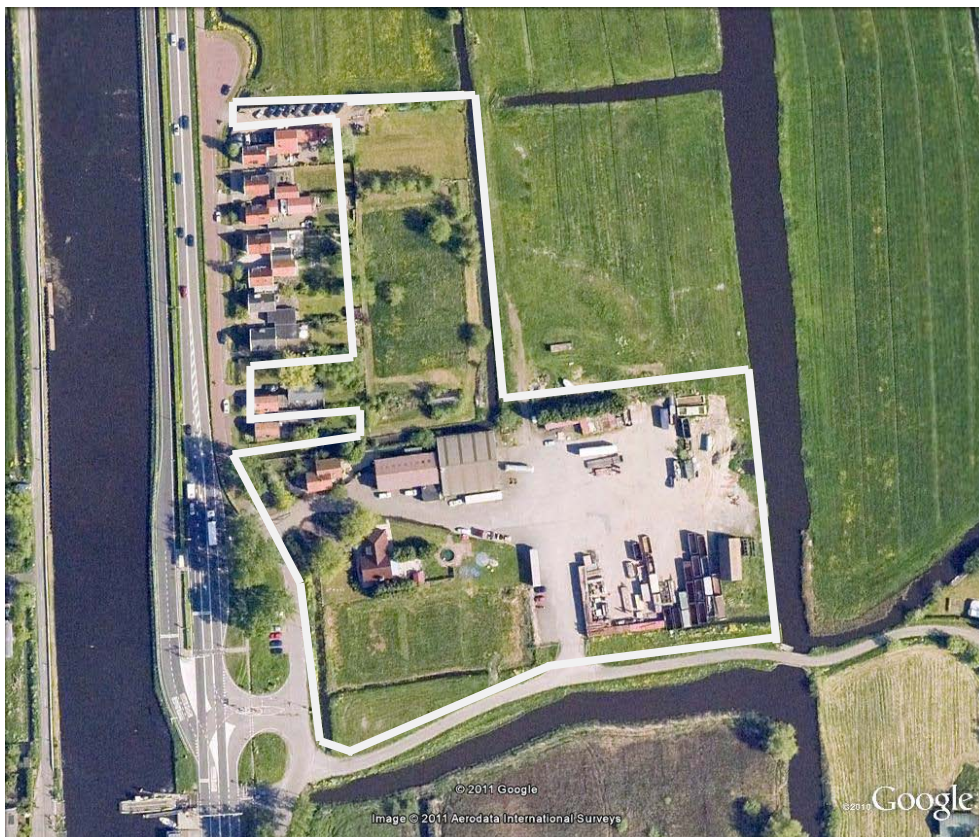
## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2. 1. Huidige situatie

Het landschap rondom Watergang wordt gekarakteriseerd als veenweidegebied. Het veenweidegebied is zeer open met brede watergangen. Verspreid over het landschap liggen dorpen en boerderijen als eilanden in dit open landschap. De doorzichten over het water en uitzichten over het open landschap zijn nog steeds karakteristiek voor dit gebied.

Het plangebied ligt ten zuiden en oosten van de lintbebouwing in 't Schouw en ten noorden van bedrijventerrein De Dollard. Dit is te zien in figuur 2. De oorspronkelijke lintbebouwing was gesitueerd aan de Dorpsstraat van Watergang, maar sinds de aanleg van het Noordhollandsch kanaal is deze gedeeltelijk verdwenen. Toen ontstond er nieuwe bebouwing aan de Kanaaldijk. Tussen 't Schouw en het dorp Watergang is nu nauwelijks een ruimtelijke relatie. Dit komt door de relatief grote afstand tussen beide.

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn momenteel een transportbedrijf en een bestaande woning met groen er omheen gevestigd. Het noordelijk deel van het plangebied bestaat ook uit groen. Dit ligt verscholen achter de lintbebouwing aan de Kanaaldijk.



Figuur 2. Het plangebied

## 2. 2. De ontwikkeling

In het plangebied wordt woningbouw ontwikkeld. Naast de bestaande woning, die behouden blijft, worden in totaal 54 nieuwe woningen gebouwd, 50 woningen in het plangebied van 't Schouw en 4 woningen aan de Kanaaldijk 85. Voor de ontwikkeling van de woningen is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) vastgesteld. Dit SPVE vormt het kader voor de ontwikkeling. Hieronder wordt aangegeven hoe de ontwikkeling vorm krijgt.

### ***Ruimtelijke structuur***

Parallel aan de Kanaaldijk wordt een nieuwe straat gecreëerd. Deze nieuwe straat ligt ruimtelijk in het verlengde van de Dorpsstraat in Watergang, maar zonder op elkaar aan te sluiten. Deze gebogen nieuwe straat sluit ruimtelijk goed aan bij de toekomstige structuur van De Dollard en zorgt voor variatie in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. In het noorden buigt de nieuwe straat in westelijke richting af, waardoor de woningen in het noorden ten oosten van de weg komen te liggen.

Langs de nieuwe noord-zuid georiënteerde weg worden vrijstaande woningen gebouwd. In het noorden van de noord-zuid georiënteerde weg komt een grotere vier-onder-één-kap woning te staan.

Ten oosten van de noord-zuid georiënteerde weg worden twee 'boerenerven' ontwikkeld die in de Waterlandse typologie worden vormgegeven. Deze erven vormen een belangrijke overgang naar het open landschap, het Varkensland. De twee boerenerven bestaan uit een aantal wooneenheden op een redelijk open, groen omsingelde kavel. De erven liggen ruimtelijk los van elkaar door een open groenzone. De ensembles zijn gebaseerd op de Waterlandse boerderij met een stolp als dominant vooraanstaand gebouw en daarachter kleinere volumes gebaseerd op het ensemble met een hooihuis en stal. Voor de stolp geldt één bouwlaag met forse kap. Het 'hooihuis' mag twee bouwlagen met kap hebben en voor de overige volumes geldt weer één bouwlaag met kap.

In het zuidwestelijk deel van het plangebied staat een vrijstaande woning. Deze blijft behouden. Daaromheen worden verschillende typen aaneengebouwde woningen en een appartementencomplex gebouwd. Hierdoor wordt dit deel van het plangebied enigszins intensiever bebouwd.

Langs de zuidrand is sprake van de nabijheid van het bedrijventerrein De Dollard. Het terrein heeft aan de noordkant een maximale bouwhoogte van negen meter. Daardoor is het hier wenselijk om de bebouwing van 't Schouw omhoog te brengen. Op de zuidwestelijke hoek wordt daarom een accentgebouw gebouwd (één laag met forse kap).

Ten slotte wordt in het bestaande bebouwingslint aan de Kanaaldijk een vier-onder-één-kap woning gebouwd. Deze woning vervangt één bestaande woning.



**Woningbouwprogramma**

In het plangebied is naast vrijstaande woningen ook ruimte voor goedkope, sociale woningbouw. Deze woningen bestaan uit minimaal 6 grondgebonden woningen en 9 appartementen. Uitgangspunt is dat minimaal 30% van de woningen valt binnen de sociale sector.

**Relatie met De Dollard**

Bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie is rekening gehouden met de uitbreiding van bedrijventerrein De Dollard. Dit bedrijventerrein wordt ten zuiden van de woningbouwlocatie uitgebreid. Met de toekomstige ontwikkeling van de twee projecten De Dollard en 't Schouw krijgt de zuidelijke toegangsweg van het dorp Watergang, De Dollard genaamd, een nieuw aanzicht. Uitzicht, aanzicht en doorzicht zijn belangrijke aandachtspunten.

In de milieuzonering van de uitbreiding van De Dollard is de aanwezigheid van de nieuwbouwlocatie 't Schouw meegenomen.

De woningen in het zuiden van het plangebied liggen op minimaal 30 meter vanaf de categorie 2-bedrijven, minimaal 50 van de categorie 3.1-bedrijven en minimaal 100 meter vanaf de categorie 3.2-bedrijven. De vestiging van bedrijven hindert de ontwikkeling van de woningbouw op deze locatie niet.

**Bebouwing**

Voor de bebouwing wordt een goede ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. De woningen oriënteren zich op de nieuwe noord-zuid georiënteerde weg en op de Kanaaldijk, met een geleidelijke overgang tussen privé en openbaar gebied door middel van bijvoorbeeld duidelijke voortuinen.

De gevels van de woningen krijgen een sprekende en bijzondere architectuur die aansluit op het karakter van Watergang. Daarnaast is er (in verband met de zichtlocatie) extra aandacht voor de kwaliteit van de buitenruimte en voor het aanzicht van het appartementencomplex op de zuidelijke hoek tegenover De Dollard.

Het kleur- en materiaalgebruik en de detaillering van de boerenerven en de woningen langs de nieuwe noord-zuid georiënteerde weg en de Kanaaldijk zijn afgestemd op de karakteristieke Waterlandse architectuur. Ook voor de rest van het plan geldt dit als uitgangspunt, maar dan met meer speelruimte voor uitzonderingen.

**Speelplek**

Er is een ruime speelplek in het midden van het plangebied gesitueerd. Er moet in de verdere uitwerking aandacht worden besteed aan een goede en duidelijke toegankelijkheid voor de hele buurt en ook vanuit het bestaande lint. De speelplek dient verder als ontmoetingsplek voor de buurt en vormt het groene hart. Er is extra aandacht voor de kwaliteit van de inrichting.

**Ontsluiting**

De woningbouwlocatie wordt ontsloten via de noord-zuid georiënteerde weg en de insteekweg van het Varkensland, ten zuiden van het plangebied.

Dit wordt een 30 km/uur-zone. Bij de nieuwe wegprofielen van het lint en de binnenstraatjes wordt geen onderscheid gemaakt tussen rijbaan en trottoir. De wegbreedte is minimaal 5,5 meter. In het verlengde van de nieuwe noord-zuid georiënteerde weg kan een landelijke en aantrekkelijke wandelroute worden geprojecteerd. Op informele wijze kan voor de bewoners het gebied met het bestaande dorp Watergang worden verbonden. De boerenerven worden met een brug of een duiker ontsloten.

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat de voorgestelde ontsluitingsstructuur voor 't Schouw voldoet om de verwachte verkeersintensiteiten te kunnen verwerken. Wel moet de draagkracht van de berm langs de insteekweg van het Varkensland worden gecontroleerd. Verder is aanbevolen om de noord-zuid georiënteerde ontsluitingsweg van het plangebied voor voetgangers door te trekken naar de Dorpsstraat in Watergang. Het bouwverkeer kan het beste over de insteekweg van het Varkensland worden afgewikkeld.

### **Parkeren**

Bewoners parkeren vind zoveel mogelijk op eigen erf plaats. Parkeerplaatsen die bij vrijstaande woningen op eigen erf worden gerealiseerd tellen volledig mee in de berekening van de parkeerbalans. De bewoners van sociale woningen parkeren of in het parkeerhof of in een informele parkeerstrook langs de straat. Deze informele strook is ook bedoeld voor bezoekersparkeren. De bewoners van de boerenerven parkeren op een gezamenlijk terrein. De parkeernorm is volgens de richtlijn van het ASVV als volgt:

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

In het plangebied van 't Schouw worden 19 dure, 16 middeldure en 15 goedkope woningen gerealiseerd. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt hiermee uit op 88. In totaal worden er 111 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is dus ruimschoots voldoende. Het aantal parkeerplaatsen is als volgt onderverdeeld:

- 22 garages op eigen terrein;
- 31 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 46 parkeerplaatsen in openbaar gebied;
- 12 parkeerplaatsen aan de Kanaaldijk.

De 4 sociale woningen aan de Kanaaldijk krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein. Hier worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd.

### **Groen**

De tuinen bij de woningen bepalen voor een belangrijk deel de groene uitstraling van het gebied. Verder wordt de groenstructuur in het openbare gebied ingericht met solitaire bomen en boomgroepen in gras. De inrichting van de speel- en ontmoetingsplek krijgt een groene inrichting en uitstraling. Verder wordt het landelijke, kleinschalige en groene karakter van de bestaande weg tussen 't Schouw en De Dollard in stand gehouden.

**Water**

De waterstructuur in het plangebied krijgt vorm door plaatselijke verbreding van een bestaande sloot en het graven van nieuwe sloten. Dit is tegelijkertijd ook de watercompensatie die moet plaatsvinden als gevolg van de toename van het verhard oppervlak. De watercompensatie is nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.

**2. 3. Landschappelijke inpassing**

Het plangebied krijgt een groene overgang naar het landschap. De zichtlijn vanaf de entree N235 naar het Varkensland blijft zo gehandhaafd. Er is aandacht voor het zicht vanuit de nieuwbouw van bedrijventerrein De Dollard naar 't Schouw en omgekeerd. De doorzichten tussen de Kanaaldijk en de noord-zuid georiënteerde weg richting het open landschap vragen om aandacht. De boerenerven vormen de groene overgang en zijn de schakel tussen de woonbuurt en het open landschap.

### 3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van het voornemen is 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 zijn 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.

In de Structuurvisie wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Laag Holland, waar de gemeente Waterland deel van uitmaakt. Dit gebied is van belang voor het behoud en de ontwikkeling van groen in de stad. In dit gebied hebben de functies recreatie, natuur en landschap voorrang. In de verordening zijn regels gesteld aan de verdere verstedelijking van nationale landschappen.

In de nationale landschappen bepaalt de verordening dat nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies alleen zijn toegestaan als deze geen significant negatieve effecten hebben op de kernkwaliteiten van het gebied.

Het plangebied is in de verordening aangegeven als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen 'bestaand bebouwd gebied' is ruimte voor herstructurering. Bij het maken van plannen in het bestaande bebouwde gebied hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid.

Ruimtelijke ontwikkelingen komen tot stand via de SER-ladder. Binnen de SER-ladder gaat het om het aantonen van nut en noodzaak en het verkennen van binnenstedelijke mogelijkheden.

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

### ***Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen***

Op 2 maart 2007 hebben de provincie, 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 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

Het voornemen is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Door de ontwikkeling van woningbouw op locatie 't Schouw worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland niet aangetast. Bij het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen is er juist veel rekening gehouden met deze kernkwaliteiten. Bovendien worden het transportbedrijf en het autobedrijf gesaneerd, wat ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Bovendien is de SER-ladder op een juiste manier toegepast. Nut en noodzaak komen voort uit de woningbouwopgave die de gemeente Waterland heeft. Het plangebied ligt volledig binnen bestaand bebouwd gebied. Van uitbreiding in het landelijk gebied is geen sprake.

### **3. 2. Regionaal beleid**

#### ***Regiovisie Waterland 2040***

In de *Regiovisie Waterland 2040* (januari 2009) hebben de acht 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 staan behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaaleconomische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Verder is de volledige uitvoering van Waterlands Wonen het uitgangspunt.

### **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 (bebouwd gebied) is opgenomen. Het woningbouwprogramma wordt elk jaar geactualiseerd. De locatie 't Schouw is ook opgenomen in het woningbouwprogramma. Voor deze locatie zijn 50 woningen in het woningbouwprogramma opgenomen. Door toevoeging van de woningen aan de Kanaaldijk 85 komt het totaal aantal woningen uit op 54.

## 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 beschermingswaardige 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 Ecologische 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 'Ijperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Dit gebied grenst aan het plangebied. Het Natura 2000-gebied maakt ook deel uit van de EHS.

Om de effecten van de uitbreiding van het bedrijventerrein op beschermde natuurgebieden na te gaan, is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat de kwetsbare natuur van het Natura 2000-gebied niet in de directe omgeving van het plangebied aanwezig of te verwachten is. Aan de hand van de effectindicator is beoordeeld of er sprake kan zijn van significante effecten op het Natura 2000-gebied. De Ecologische Hoofdstructuur is gelijk gesteld aan de Natura 2000-gebieden.

Er zijn tijdelijke effecten als gevolg van bouwactiviteiten mogelijk, vooral vanwege de noodzaak tot heien. De effecten op het Natura 2000-gebied zijn niet significant en tijdelijk van aard. Er is geen vergunning ex artikel 19 van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk.

De Ecologische Hoofdstructuur ligt buiten het plangebied. Op een uitloper van de Ecologische Hoofdstructuur is het inrichten van een waterberging voor het woningbouwproject 't Schouw voorzien. Door het kiezen van een natuurlijke inrichting van deze waterberging, blijft het functioneren als Ecologische Hoofdstructuur goed mogelijk. Er is daardoor geen negatief effect.

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

#### Soortenbescherming

Door middel van het ecologisch onderzoek zijn de effecten op beschermde soorten nagegaan (zie bijlage 2). Tijdens het onderzoek zijn buiten het plangebied enkele vleermuizen waargenomen. Het betreft een waarneming van de Meervleermuis en van de Ruige dwergvleermuis. Er is geen sprake van een kraamkolonie of een andere vaste verblijfplaats.

Binnen het plangebied (buiten het Natura 2000-gebied) is een broedende Bruine kiekendief waargenomen. Deze is beschermd via de *Flora- en faunawet*, terwijl de *Natuurbeschermingswet* niet van toepassing is. Er zijn geen andere beschermde dieren of planten waargenomen binnen het plangebied. Wel broeden er verschillende vogels.

Aan de hand van de effectindicator is beoordeeld of er sprake kan zijn van schade aan soorten die beschermd zijn via de *Flora- en faunawet*. Tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijke effecten op vleermuizen binnen het plangebied mogelijk. Daarnaast zijn geringe effecten op weidevogels in het naastliggende weiland mogelijk. Ook het gebruik van bouwlampen kan een effect veroorzaken.

Om de effecten te minimaliseren wordt er rekening gehouden met de adviezen uit het ecologisch onderzoek:

- het starten van de werkzaamheden buiten de broedtijd (maart - juni);
- niet heien tijdens de kwetsbare perioden (broedtijd en de winterperiode) en bij voorkeur met gebruik van technieken die geen of zeer weinig geluid en trillingen produceren;
- zorg voor een natuurlijke inrichting van de waterberging;
- geen of zeer beperkt gebruik maken van bouwlampen;
- het integreren van een groene afscherming in het plan;
- zorgen dat er geen verspreiding van bouw materiaal buiten de bouwplaats plaatsvindt (uitspoeling en verwaaien).

Door rekening te houden met deze adviezen is er geen schade voor beschermde soorten. Er is geen ontheffing ex artikel 75 van de *Flora- en faunawet* noodzakelijk.

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



## 4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

### ***Normstelling en beleid***

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

Op basis van het Bro moet verder gekeken worden naar het behoud van cultuurhistorisch waardevolle objecten.

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 zeker worden gesteld.

### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er op de locatie geen bouwkundig, archeologisch en historisch geografisch waardevolle punten, lijnen of gebieden aanwezig. Het aspect cultuurhistorie is hier dus niet aan de orde.

Volgens de Archeologienota ligt het plangebied in een gebied waarbij archeologisch onderzoek vereist is bij plangebieden vanaf 2500 m<sup>2</sup> en een bodemverstoring dieper dan 0,40 meter. Het plangebied overschrijdt deze norm, dus is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3).

Op basis van het bureauonderzoek werden binnen het plangebied mogelijke bewoninglagen op het veen verwacht die dateren uit de periode vanaf de late Middeleeuwen. In de boringen zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er is geconstateerd dat er in het plangebied zeer waarschijnlijk geen (intacte) archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn en dat de bodem niet overal intact is gebleven. Het gehele plangebied krijgt om deze reden een lage archeologische verwachting. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt daarom geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

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

## 4. 3. Water

### ***Normstelling en beleid***

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 waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Met het Hoogheemraadschap is overleg gevoerd over de waterhuishoudkundige randvoorwaarden voor het plan.

In het gebied wordt een gescheiden riolering aangelegd. Regenwater dat op verharding valt, wordt afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van regenwater. Deze versnelde afvoer wordt gecompenseerd in nieuw oppervlaktewater.

Als gevolg van het initiatief neemt het verhard oppervlak toe met 3.714 m<sup>2</sup>. Het hoogheemraadschap hanteert in dit gebied een compensatiepercentage van 15%. Bij dit percentage is ervan uitgegaan dat er geen doorlatende verharding wordt aangelegd. Als later blijkt dat er wel doorlatende verharding wordt aangelegd, kan dit percentage in overleg met het Hoogheemraadschap verminderen. Voor dit gebied komt dat neer op circa 557 m<sup>2</sup>.

De compensatie vindt plaats door het graven van nieuwe en het verbreden van bestaande watergangen in het plangebied. In totaal komt er 1.537 m<sup>2</sup> oppervlaktewater bij. Dit is ruimschoots voldoende om aan de compensatie-eis van het Hoogheemraadschap te voldoen.

Bij het ontwerpen van nieuwe watergangen, worden de uitgangspunten voor onderhoud nauw betrokken. Bij nieuwe watergangen met een breedte tussen 2,20 en 4,00 meter is onderhoud vanaf de kant, vanaf één zijde, mogelijk. Bredere waterlopen moeten vanaf twee zijden bereikbaar zijn. Bij onderhoud vanaf de kant moet rekening worden gehouden met een obstakelvrije zone aan één of twee zijden van de watergang. Bij watergangen die breder zijn dan 6,00 meter gaat de voorkeur uit naar varend onderhoud. Hiervoor geldt een waterdiepte conform de eisen van het waterschap.

Alle watergangen zijn vanaf openbaar gebied toegankelijk. Daar is onderhoud vanaf de kant mogelijk.

In verband met de waterkwaliteit worden er geen uitlogbare bouwmaterialen, zoals koper en zink, op het terrein toegepast. Dergelijke materialen lossen op in het regenwater en worden daardoor verspreid in het watersysteem.

In en rond watergangen is de Keur van toepassing. De Keur bepaalt dat voor werkzaamheden aan en in watergangen een watervergunning nodig is.

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

#### 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 milieuzonering van de uitbreiding van De Dollard is de aanwezigheid van de nieuwbouwlocatie 't Schouw meegenomen. Aan de noordzijde van De Dollard zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geldt hiervoor een adviesafstand van 30 meter ten opzichte van woningen. Meer richting het zuiden worden bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.1 en verder naar het zuiden bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Hiervoor gelden adviesafstanden van respectievelijk 50 en 100 meter. Aan alle adviesafstanden wordt voldaan.

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

#### 4. 5. 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 kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan 't Schouw te Watergang zijn drie bodemonderzoeken uitgevoerd. Er zijn onderzoeken uitgevoerd voor het zuidelijk deel (zie bijlage 4), het noordelijk deel (zie bijlage 5) en het perceel aan de Kanaaldijk (zie bijlage 6).

##### **Zuidelijk deel**

Bij het onderzoek voor het zuidelijk deel is de bodem verdeeld in een verdachte en een onverdachte deellocatie. Bij de onverdachte deellocatie zijn in de grond lichte verontreinigingen met kwik en minerale olie geconstateerd. In het grondwater zijn chroom en xyleen gemeten in licht verhoogde gehalten. Deze gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

De bovengrond van de verdachte deellocatie, die sterk puinhoudend is, is sterk verontreinigd met koper, lood en zink en licht verontreinigd met cadmium, kwik, nikkel, PAK en minerale olie. Plaatselijk is de grond licht verontreinigd met arseen.

De ondergrond van het zuidelijk deel van de verdachte locatie is sterk verontreinigd met koper, lood en zink en matig verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met arseen, cadmium, kwik, nikkel en minerale olie. De ondergrond van het noordelijk deel van de verdachte locatie is sterk verontreinigd met koper en licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PAK en minerale olie.

De verontreinigingen in de grond zijn te relateren aan het puin. Daar waar sprake is van puinhoudende bodem, moet deze (waarschijnlijk) met circa 1 meter worden afgegraven. Dit is afhankelijk van de grondbalans. Hiervoor moet een saneringsplan worden opgesteld dat ter goedkeuring moet worden aangeboden aan de provincie.

Het grondwater van de verdachte locatie is licht verontreinigd met chroom, xyleen, naftaleen en minerale olie. Deze aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

#### Noordelijk deel

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat, met uitzondering van het toegangspad langs het garagebedrijf aan Kanaaldijk 75, maximaal lichte verontreinigingen met enkele metalen in de bovengrond aanwezig zijn. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten van Polychloorbifenylnyl (PCB) gemeten.

Voor het toegangspad is nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een ernstige grondwaterverontreiniging. De verontreiniging bevindt zich in een puntpakket. Verwacht wordt dat de sterke olieverontreiniging circa 600 m<sup>3</sup> bedraagt. Er geldt een saneringsplicht. Ook hiervoor moet een saneringsplan worden opgesteld dat ter goedkeuring moet worden aangeboden aan de provincie.

#### Perceel Kanaaldijk

Tijdens het onderzoek aan de Kanaaldijk is er kwik, lood, PAK, EOX en minerale olie in lichte mate in de bovengrond aangetroffen. Daarnaast blijkt dat de bovengrond sterk is verontreinigd met zink. Er is waarschijnlijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er moet waarschijnlijk grond worden afgevoerd. Voor het afvoeren van sterk verontreinigde grond moet een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) worden gedaan.

De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, zink en PAK. Het grondwater is niet verontreinigd.

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

## **4. 6. Geluid**

### ***Normstelling en beleid***

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30-km/uur en rond spoorwegen een geluidzone van kracht.

Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluid-zones 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.

#### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Het plangebied 't Schouw ligt langs de provinciale weg N235. De geplande nieuwbouw omvat geluidsgevoelige bestemmingen (woningen). Daarom is er in het kader van de *Wet geluidshinder* onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7).

Langs de Kanaaldijk (N235), ter hoogte van het plangebied, zijn de geluidscontouren berekend. Daaruit valt op te maken dat de 48 dB contour (voorkeursgrenswaarde) gemiddeld op ongeveer 69 meter vanaf de weg (N235) ligt. Door de afscherpende werking bevindt zich achter de bestaande bebouwing vrijwel direct de 48 dB contour.

Van de nieuw te bouwen woningen hebben 24 woningen een hogere geluidswaarde dan de voorkeursgrenswaarde (zie figuur 3). Binnen het plangebied zijn er geen mogelijkheden om het woningbouwprogramma zodanig in te richten zodat alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Ook het nemen van maatregelen, zoals het aanleggen van stiller asfalt of het aanleggen van een geluidswal is niet doelmatig voor dit beperkte aantal woningen. Daarom wordt voor deze woningen een Besluit Hogere Waarde genomen. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

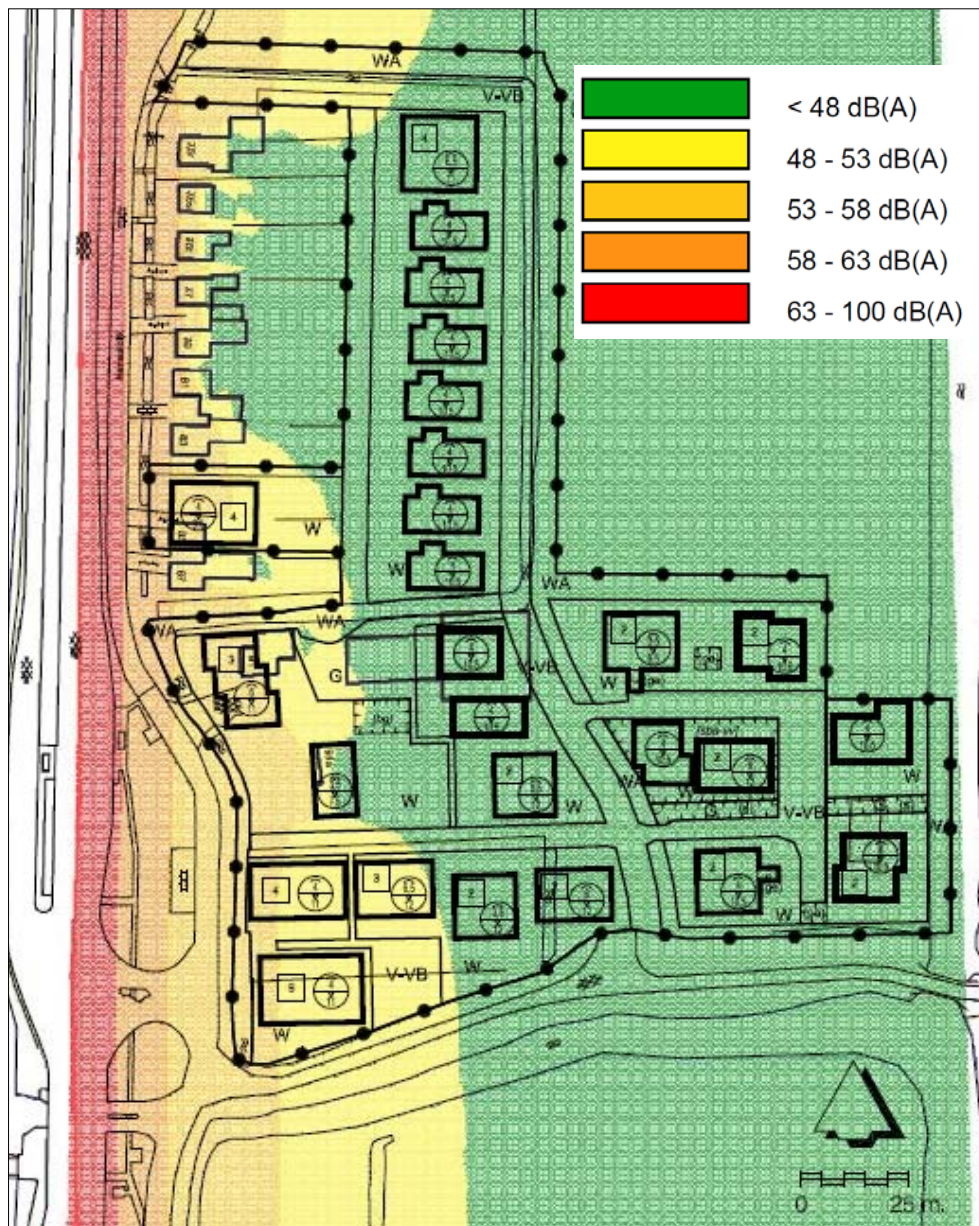
Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 7. 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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) 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.



Figuur 3. Geluidskartaal van 't Schouw

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 het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie 't Schouw en drie andere projecten aan de N235 (De Dollard, Stiereveld en De Coöperatie) is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Uit het onderzoek blijkt dat de vier projecten 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen en dat deze concentraties na verloop van tijd aanzienlijk afnemen. Aangezien langs de maatgevende wegen wordt voldaan aan de grenswaarden, is dit ook ter plaatse van de verschillende ontwikkelingslocaties en in de verdere omgeving van het plangebied het geval. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate zij verder van de weg zijn gelegen.

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

## **4. 8. 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 risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, getiteld op de kwetsbaarheid van de omgeving. De risico's worden daarbij aan twee verschillende normen getoetst: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenoemde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegevoegd.

Voor de ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een wezenlijke toename teweegbrengen van het GR, moeten (bestuurlijk) worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarbij de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als externe veiligheid, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Het plangebied ligt wel aan de N235. Hier vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet Weg. Dat houdt in dat er geen risicocontouren overschreden worden.

Wel is onderzoek uitgevoerd naar het PR en het GR van deze weg (zie bijlage 9). Uit de RBMII-berekening blijkt dat geen  $10^{-6}$ /jaar-contour aanwezig is. Dit betekent dat het PR als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N235 geen belemmering vormt voor het mogelijk maken van de nieuwe ontwikkelingen.

Het groepsrisico neemt als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe. Dit wordt veroorzaakt door de extra personen die binnen het invloedsgebied van de N235 aanwezig zijn. Vanwege de toename van het groepsrisico is de wettelijk verplichte invulling van de verantwoordingsplicht noodzakelijk. In de rapportage in de bijlage is een aanzet voor de verantwoording opgenomen.

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

**4. 9. M.e.r.-beoordeling*****Normstelling en beleid***

In het Besluit m.e.r. en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn (Richtlijn 85/337/EEG) zijn de harde grenzen vanaf wanneer een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd, komen te vervallen. In ieder bestemmingsplan moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordeling.

***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

Het plangebied ligt in een gevoelig gebied. Met het ecologisch onderzoek is beoordeeld of er sprake is van significante effecten op Natura 2000-gebieden en de EHS. Hieruit blijkt dat er sprake is van tijdelijke effecten die niet significant zijn. Uit de overige milieu- en omgevingsaspecten blijkt dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. Daarom is een m.e.r.-beoordeling niet nodig.



## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en aan 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 wat 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**

Delen van het plangebied worden ingericht als groen. Dit groen is belangrijk voor de inrichting van het plangebied. Daarom is het groen onder de gelijknamige bestemming gebracht. Een deel van de groenzone wordt ingericht als speel- en ontmoetingsplek. Speelvoorzieningen zijn daarom ook toegestaan binnen de bestemming. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

#### **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 dergelijke toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**Water**

In het plangebied worden enkele sloten gegraven en verbreed. Deze sloten vallen onder de bestemming 'Water'. Onder deze bestemming vallen ook oevers en groenstroken. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

**Wonen**

De nieuwe woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Op de woningkavels zijn ruime bouwvlakken gelegd, zodat er flexibele mogelijkheden zijn om woningen te bouwen. De woningen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Zowel hoofdgebouwen als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten in of één meter uit de perceelsgrens worden gebouwd. Hiermee wordt verrommeling voorkomen.

Het terrein is onderverdeeld in meerdere hoogtematen. Deze zijn op de verbeelding weergegeven.

Tussen de boerenerven wordt een groenzone aangelegd. Deze wordt uitgegeven in particuliere grond. De groenzone valt onder de bestemming 'Wonen'. Om er voor te zorgen dat deze zone wordt gerealiseerd, is er een voorwaardelijke verplichting voor deze zone opgenomen. De vier woningen op het noordelijke boerenerf mogen pas worden opgeleverd nadat de groenzone is aangelegd.

## **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**

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen zijn mening over het plan kenbaar maken.

Vervolgens doorloopt het bestemmingsplan 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.

#### ***Vooroverleg***

Het voorontwerpbestemmingsplan is opgestuurd naar de vooroverlegpartners, de klankbordgroep en de dorpsraad. De vooroverlegpartners, de klankbordgroep en de dorpsraad zijn zo in de gelegenheid gesteld hun visie op het plan kenbaar te maken.

#### ***Ontwerpbestemmingsplan***

De resultaten van vooroverleg en inspraak zijn 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**

Het betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. Het plangebied is in eigendom van verschillende initiatiefnemers. Alle initiatiefnemers hebben voor hun eigen deel een exploitatieopzet opgesteld. Hieruit blijkt dat de verschillende onderdelen economisch uitvoerbaar zijn.

Bovendien hebben zij onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Waterland. Uit het onderzoek blijkt dat in Waterland met name vraag is naar eengezinswoningen in het goedkope, middeldure en dure segment en 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 woningen is hierop afgestemd. Hiermee worden de woningen verkoopbaar geacht, waardoor het plan economische uitvoerbaar is.

### **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 aan 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 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 als het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers zijn overeenkomsten afgesloten. In deze overeenkomsten is onder andere vastgelegd dat de exploitatiekosten, waaronder de kosten van voorbereiding, planvorming, bouwrijp maken en uitgifte van het gebied voor rekening van de initiatiefnemers zijn. Omdat met deze overeenkomsten het kostenverhaal anderszins verzekerd is en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

## **7. VOOROVERLEG**

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de vooroverlegpartners. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de participatie en het dorpsradenconvenant toegezonden aan de ingestelde klankbordgroep, bestaande uit drie belangengroepen, en de Vereniging Dorpsgemeenschap Waterland. In totaal zijn er vijf reacties ingediend. In bijlage 10 zijn de reacties samengevat. De reacties hebben geleid tot aanpassing van de regels, de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan.

## 8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Tijdens deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- het bouwvlak van woning 1 op de inrichtingstekening van de ontwikkelaar wordt aangepast overeenkomstig de huidige inrichtingstekening;
- de verbeelding rondom het appartementencomplex wordt aangepast, zodanig dat de woonbestemming ten noorden van het appartementencomplex naar het zuiden wordt uitgebreid, de weg wordt verplaatst en het bouwvlak van het appartementencomplex wordt verplaatst;
- de goothoogte van het appartementencomplex wordt verhoogd naar 6 meter;
- de weg ten noorden van de woningen 17 t/m 27 op de inrichtingstekening van de ontwikkelaar wordt, overeenkomstig de nieuwste inrichtingstekening, verbreedt naar 6 meter;
- de voorwaardelijke verplichting in de regels wordt zodanig aangepast dat de aanplant van de hagen en de fruitbomen voor de oplevering van de woningen gerealiseerd moeten zijn;
- paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat het onderhoud van de watergang achter de woningen aan de Kanaaldijk wordt beschreven.

Vanwege de aanpassingen heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 18 oktober 2012 gewijzigd vastgesteld.

===