

**REACTIENOTA VOOROVERLEG
BESTEMMINGSPLAN 'T SCHOUW**

**Reactienota Vooroverleg
Bestemmingsplan 't Schouw**

Code 1012108 / 01-06-12

**GEMEENTE WATERLAND 1012108 / 01-06-12
REACTIENOTA VOOROVERLEG
BESTEMMINGSPLAN 'T SCHOUW**

TOELICHTING

| <u>INHOUDSOPGAVE</u> | <u>blz</u> |
|----------------------------------|-------------------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 2. VOOROVERLEG | 2 |
| 3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN | 23 |

1. INLEIDING

Op 3 januari 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Waterland besloten om het voorontwerpbestemmingsplan 't Schouw vrij te geven voor vooroverleg. Op 2 februari 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners. Tot de vooroverlegpartners zijn ook gerekend de Vereniging Dorpsgemeenschap Watergang en de Klankbordgroep Woningbouwproject 't Schouw. Hen is verzocht een eventuele reactie schriftelijk voor 16 maart 2012 kenbaar te maken. Er zijn vijf vooroverlegreacties ingediend. In hoofdstuk 2 wordt hiervan een samenvatting gegeven en worden de reacties voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Daarnaast stelt de gemeente een ambtshalve wijziging voor. Deze komt aan bod in hoofdstuk 3.

2. VOOROVERLEG

In het kader van het vooroverleg, zoals genoemd in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
3. Brandweer Zaanstreek-Waterland.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de participatie en het dorpsradenconvenant toegezonden aan:

4. Klankbordgroep Woningbouwproject 't Schouw, bewoners Kanaaldijk;
5. Klankbordgroep Woningbouwproject 't Schouw, Stichting Behoud Waterland;
6. Klankbordgroep Woningbouw 't Schouw, Woonbootvereniging;
7. Vereniging Dorpsgemeenschap Waterland.

Van de instanties 1 tot en met 5 is een inhoudelijke reactie ontvangen. De klankbordgroep heeft geen gezamenlijke reactie ingediend. De bewoners van de Kanaaldijk en Stichting Behoud Waterland hebben ieder een eigen reactie ingediend. De binnengekomen reacties zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Van de onder 6 en 7 genoemde instanties is geen reactie ontvangen. Er wordt aangenomen dat deze instanties zich kunnen vinden in het bestemmingsplan.

Ad 1. Provincie Noord-Holland

Het plangebied is in de verordening aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de bepalingen van de verordening. De provincie heeft daarom geen opmerkingen op het plan.

Reactie: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Varend onderhoud

Voor de noord-zuid gelegen watergang, achter de bestaande percelen aan de Kanaaldijk, wordt varend onderhoud voorgesteld. Het hoogheemraadschap heeft hier zijn bedenkingen bij en heeft twee alternatieven. Bij het eerste alternatief buigt de noord-zuid georiënteerde weg in westelijke richting af, waardoor deze langs de watergang komt te liggen. Bij het andere alternatief wordt de watergang helemaal achterwege gelaten.

Reactie: Het bestemmingsplan moet op dit punt worden aangepast. De verbeelding wordt zo aangepast dat de meest noordelijke percelen, die grenzen aan deze watergang, worden verplaatst naar het oosten. Er ontstaat dan ruimte om de weg, die nu ten oosten van de percelen ligt, langs de watergang te leggen. Dit betreft het eerste beschreven alternatief. De watergang kan dan vanaf de kant worden onderhouden. Wij geven de voorkeur aan dit alternatief omdat de watergang het woongenot van de bestaande woningen aan de Kanaaldijk verhoogt. Tevens maakt de watergang onderdeel uit van het stedenbouwkundig programma van eisen.

Beheer

Langs watergangen zijn percelen met opgaand groen voorzien. Opgaand groen kan de toegankelijkheid van de watergangen belemmeren en kan een negatief effect hebben op de waterkwaliteit in verband met bladval. Het hoogheemraadschap vraagt dit punt nader uit te werken.

Reactie: Bij de uitvoering wordt hiermee rekening gehouden. Er wordt in ieder geval gezorgd dat er een schouwpad van 5 meter langs de watergangen vrij blijft van obstakels.

Insteekweg Varkensland

Door de plannen komt de insteekweg waarschijnlijk binnen de bebouwde kom te liggen. Hierdoor gaat het beheer over naar de gemeente. Het hoogheemraadschap maakt hier graag afspraken over met de gemeente.

Reactie: De gemeente maakt over de overdracht van het beheer en de begrenzing van de bebouwde kom nadere afspraken met het hoogheemraadschap.

Beleid

Het hoogheemraadschap geeft aan dat het beleidskader met betrekking tot de wateraspecten ontbreekt. Het hoogheemraadschap verzoekt daarom passages in het bestemmingsplan op te nemen over de Europese Kaderrichtlijn water, het Nationale Waterplan, het Provinciale Waterplan en het Waterbeheerplan 4 2010 - 2015.

Reactie: In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het huidige waterbeleid. Het gaat dan met name om zaken als watercompensatie, waterkwaliteit, beheer en onderhoud en rioleering. Hoe er invulling wordt gegeven aan deze aspecten is beschreven in paragraaf 4.3 van de toelichting. Een algemene beschrijving van het waterbeleid heeft echter geen toegevoegde waarde. Het algemene waterbeleid krijgt verder namelijk geen vertaling in dit bestemmingsplan.

Compensatie

De benodigde watercompensatie van 557 m² is akkoord. In het plan wordt 1537 m² nieuw water gerealiseerd. Het hoogheemraadschap adviseert om

het teveel aan watercompensatie aan te wenden voor de uitbreiding van De Dollard.

Reactie: Bij voorkeur wordt ook de watercompensatie voor De Dollard opgelost binnen het eigen plangebied. Als dit niet mogelijk is, dan moet de compensatie gevonden worden binnen het zelfde peilgebied. Dit kan het plangebied van 't Schouw zijn.

Zomerpeil

Het hoogheemraadschap adviseert om te verwijzen naar het peilbesluit van het hoogheemraadschap, zodat altijd het actuele waterpeil wordt aangehouden.

Reactie: Het zomerpeil dat wordt genoemd in de regels hoeft niet per definitie overeen te komen met het zomerpeil van het hoogheemraadschap. Het zomerpeil in de regels betreft een maat van waaruit bouwmogelijkheden worden gemeten. In verband met rechtszekerheid is het wenselijk dat dit één peil betreft en niet steeds wijzigt.

Verkeer - Verblijf

Het hoogheemraadschap adviseert om in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' ook de functie water mogelijk te maken, omdat deze functies aan elkaar grenzen

Reactie: Dit is een goede aanvulling van het hoogheemraadschap. Dit vergroot de flexibiliteit van het plan en past binnen het gemeentelijk beleid om openbare bestemmingen meer uitwisselbaar te maken. De regels worden hiermee aangevuld.

Steigers en botenhuizen

De watergangen in het plangebied zijn allemaal smaller dan 6 meter. Op basis van de beleidsregels van het hoogheemraadschap zijn steigers en botenhuizen in dergelijke watergangen niet toegestaan. Het hoogheemraadschap adviseert om deze mogelijkheden uit de regels te verwijderen.

Reactie: De regeling voor steigers en botenhuizen is nu opgenomen in de bestemming Water. In dat opzicht heeft het hoogheemraadschap gelijk en worden er verwachtingen gewekt, die gelet op de beleidsregels van het hoogheemraadschap, niet waargemaakt kunnen worden. Toch nemen wij de regeling graag op ter verhoging van het woongenot. Dezelfde regeling is ook opgenomen in andere bestemmingsplannen, zoals dat van Broek in Waterland. Alleen moet de bepaling in dit geval worden opgenomen binnen de bestemming Wonen zodat bewoners op eigen terrein voorzieningen kunnen treffen.

Wonen

Het hoogheemraadschap adviseert om in de bestemming 'Wonen' ook water mogelijk te maken omdat deze functies aan elkaar grenzen.

Reactie: Dit is een goede aanvulling van het hoogheemraadschap. Dit vergroot de flexibiliteit van het plan. Het sluit ook goed aan op de regeling voor botenhuizen en steigers binnen de bestemming Wonen, zoals hiervoor aangegeven. De regels worden hiermee aangevuld.

Aanpassing

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- de verbeelding wordt zo aangepast dat meest noordelijke percelen, die grenzen aan deze watergang, worden verplaatst naar het oosten. Er ontstaat dan ruimte om de weg, die nu ten oosten van de percelen ligt, langs de watergang te leggen. Vanaf de weg ontstaan dan mogelijkheden voor onderhoud vanaf de kant;
- de regels van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' en 'Wonen' worden aangepast door hier ook water toe te staan;
- in de regels van de bestemming 'Water' worden de mogelijkheden voor steigers en botenhuizen verwijderd. Deze worden opgenomen binnen de bestemming Wonen.

Ad 3. Brandweer Zaanstreek-Waterland

De brandweer heeft op 16 december 2010 reeds een externe veiligheidsadvies gegeven en vraagt de gemeente dit advies te betrekken bij het bestemmingsplan. Aan de hand van het advies kan het bevoegd gezag een integrale afweging maken. De brandweer adviseert het bevoegd gezag om:

- bij de vaststelling van het bestemmingsplan en de inrichting van de wijk rekening te houden met de gevolgen van de ongevalsscenario's;
- de mogelijke risicoreducerende en effectbeperkende maatregelen in overweging te nemen;
- het risico dat overblijft na het nemen van de maatregelen te betrekken bij de besluitvorming.

In het advies worden de volgende maatregelen genoemd:

1. heroverweging van het plan;
2. woningen zo ver mogelijk van de N235 plaatsen;
3. woningen zodanig uitvoeren dat er bescherming wordt geboden tegen de effecten van een ongeval;
4. verbetering van de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen;
5. vluchtwegen realiseren richting het oosten;
6. houden van risicocommunicatie aan bewoners en gebruikers van het gebied;
7. mensen die in het plangebied verblijven snel en juist waarschuwen bij een incident;
8. vooraf duidelijk maken waar naartoe aanwezigen kunnen vluchten.

Reactie: De keuze voor de ontwikkeling van het plangebied is al eerder in andere beleidsstukken gemaakt. De gemeente staat op het standpunt dat het plan niet heroverwogen moet worden. Het gevraagde advies ziet ook toe op de gevolgen voor de externe veiligheid op deze locatie. Bovendien kunnen er maatregelen worden getroffen die het groepsrisico aanvaardbaar maken. De maatregelen 2 tot en met 8, ter vermindering van de effecten van een eventuele ramp, worden meegenomen bij de verdere uitwerking. Het groepsrisico wordt verantwoord bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanpassing

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 4. Bewoners Kanaaldijk

De indieners zijn voor woningbouw ter plaatse van het transportbedrijf en autobedrijf. Echter ze zijn tegen woningbouw in het weiland achter de woningen aan de Kanaaldijk.

Reactie: De gemeente is verheugd om te vernemen dat de indieners zich deels in de plannen kunnen vinden. Echter ook het noordelijk deel wordt ontwikkeld. Voor het gehele gebied is een deskundig stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) opgesteld dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarvoor heeft ook een uitgebreide inspraakprocedure plaatsgevonden. Het SPVE is de basis voor dit bestemmingsplan. Stedenbouwkundig is de voorgestelde ontwikkeling een goede afronding van de bebouwing.

Opmerking 1.1

De indieners willen alleen de gemeente als aanspreekpunt. Dit is ook zo vastgelegd in de moties die op 4 november 2010 zijn aangenomen.

Reactie: De bedoelde raadsmoties betreffen vooral de aansprakelijkheid bij schade. Die ligt bij de ontwikkelaars en kan niet via een bestemmingsplan worden geregeld. Dit heeft de gemeente daarom expliciet vastgelegd in de exploitatieovereenkomsten met de ontwikkelaars. Op die wijze zijn de moties afdoende verwerkt.

Opmerking 1.2

In paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan staat '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.' De indieners geven aan dat er juist wel nadere regels en eisen zijn gesteld.

Reactie: De nadere eisen en regels waar hier over gesproken wordt, hebben betrekking op het aspect grondexploitatie. Het kan hierbij gaan om bijvoorbeeld eisen in de fasering in het woningbouwplan. Dergelijke eisen en regels hoeven niet te worden gesteld. Overige zaken omtrent de exploitatie zijn geregeld in de exploitatieovereenkomsten met de ontwikkelaars.

Opmerking 1.3

De indieners wensen dat er opnames worden gemaakt voor en na de nieuwbouw. Dergelijke metingen zijn ook uitgevoerd voor de aanleg van de busbaan. Bovendien vragen de indieners de gemeente er voor te waken dat beide metingen in relatie tot elkaar worden bekeken.

Reactie: Dergelijke metingen zijn nodig als nulmeting in het kader van eventuele gevolgschade. Dit staat los van het bestemmingsplan. Wel wordt dit in het kader van de uitvoering meegenomen, zowel voor de belendende particuliere percelen en opstallen, als voor de openbare ruimte (bijvoorbeeld bij schade aan wegen als gevolg van bouwverkeer) .

Opmerking 1.4 / 1.5

Er ontbreekt een concrete juridische afdekking voor schadeclaims.

Reactie: Bij schade gaat het enerzijds om planschade. Als indieners denken dat er planschade optreedt, kunnen zij hiervoor een verzoek bij de gemeente indienen. Anderzijds kan het gaan om schade als gevolg van de bouw of het bouwverkeer. Als die optreedt, wordt dit verzekeringstechnisch afgehandeld (zie ook onze reactie hierboven).

Opmerking 1.6

De gemeente geeft aan dat eventuele schadeclaims zijn afgedekt door een CAR verzekering. De indieners willen heldere garanties dat zij aanspraak kunnen maken op schadevergoedingen.

Reactie: Zoals hierboven is aangegeven wordt directe schade, bijvoorbeeld veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden, verzekeringstechnisch afgehandeld. De gemeente is hierin geen partij, want ontwikkelt het plangebied niet zelf. Zoals ook bij de beantwoording van opmerking 1.1 is aangegeven heeft de gemeente dit opgenomen in de exploitatieovereenkomsten met de ontwikkelaars.

Opmerking 1.7

De indieners vragen om de vier bouwprojecten in Watergang en het provinciale project 'bereikbaar Waterland' gezamenlijk te bekijken. De som der delen is namelijk meer dan elk project afzonderlijk.

Reactie: Daar waar dit nodig is, wordt dat ook gedaan. Daarom is er voor de aspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer gecombineerd onderzoek uitgevoerd. De andere aspecten (bijvoorbeeld archeologie, flora en fauna) zijn individueel te benaderen. Daarbij is geen sprake van cumulatie van effecten.

Opmerking 1.8 / 8.6

Waarom komt er een apart bestemmingsplan voor 't Schouw. In het geldende bestemmingsplan voor Watergang is 't Schouw opgenomen.

Reactie: Het bestemmingsplan voor 't Schouw is er op gericht om woningbouw in het gebied mogelijk te maken. In het geldende bestemmingsplan Watergang 1995 heeft het gebied de bestemmingen Bedrijventerrein en Natuurgebied. Woningbouw past daar niet in, vandaar dat het noodzakelijk is om een nieuw bestemmingsplan te maken.

Opmerking 1.9

De gemeente geeft aan dat de kosten voor eventuele schade voor rekening zijn voor de ontwikkelaars. Het overdragen van risico's kan alleen met toestemming van de gemeente en de dorpsgemeenschap Watergang. Op basis van welke criteria geeft de gemeente hiervoor toestemming?

Reactie: Ook hier wordt gedoeld op de moties van de gemeenteraad en de verwerking daarvan in de exploitatieovereenkomsten met de ontwikkelaars. Het overdragen van risico's, bijvoorbeeld aan een andere projectontwikkelaar kan alleen met toestemming van de gemeente en de dorpsgemeenschap. De criteria die daarbij gelden zijn van financiële en verzekeringstechnische aard. Zo kan bijvoorbeeld een bankgarantie geëist worden, kunnen er nadere eisen gesteld worden aan de (hoogte van de) schadeverzekering en kan zonodig zelfs hoofdelijke aansprakelijkheid worden geëist

Opmerking 1.10

De bewoners zijn van mening dat als gevolg van de woningbouwplannen in het plangebied en andere ontwikkelingen, zoals de aanleg van nieuwe wegen, er sprake is van planschade.

Reactie: Ten behoeve van de inschatting van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn vooraf planschaderisicoanalyses van de ontwikkelaars geëist. Planschaderisico's die verwacht worden, zijn afgedekt via de exploitatieovereenkomsten.

Opmerking 2.1

De informatie op de website van de gemeente met betrekking tot 't Schouw is niet consistent. Volgens de website wordt het ontwerpbestemmingsplan in het 2^e kwartaal van 2012 ter inzage gelegd. En nu moeten de indieners al voor 14 maart 2012 een reactie indienen op het voorontwerp. De indieners geven aan dat de gemeente voorloopt op haar eigen planning en vragen zich af hoe burgers hier tijdig op kunnen anticiperen.

Reactie: Voordat de officiële procedure wordt opgestart wordt bij verschillende overheidsinstanties en bij meest betrokken organisaties waaronder de dorpsgemeenschap afgetast welke vragen en opmerkingen er nog leven omtrent het voorontwerpbestemmingsplan..
De vooroverlegreacties die nu zijn ingediend op het voorontwerp worden afgewogen en waar mogelijk worden die in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Overeenkomstig de globale planning op de website wordt het ontwerpbestemmingsplan in het 2^e kwartaal ter inzage gelegd.

Opmerking 2.1 / 2.2

De klankbordgroep is op 20 januari 2010 en 21 april 2010 bijeen geweest. Daarna is de klankbordgroep niet meer bijeen geweest. De indieners hebben ook nooit kunnen reageren op de notulen van de bijeenkomst. Er is geen rekening gehouden met de input van de klankbordgroep.

Reactie: Bij de voorbereiding is er nauw contact geweest met de klankbordgroep. Na deze bijeenkomsten is het stedenboukundig programma van eisen (SPVE) opgesteld en door de raad vastgesteld. De input uit de klankbordgroep is daarbij zoveel mogelijk meegenomen. Het SPVE is de basis voor het bestemmingsplan. Daarom is de klankbordgroep nu mede uitgenodigd voor het vooroverleg en wordt zij bij het vervolg van het traject eveneens nauw betrokken en geïnformeerd.

Opmerking 2.2

De bewonersvereniging van de woonarken is buiten beschouwing gelaten op de bijeenkomst van 29 april 2011 bij HSB. Nu hebben zij niet kunnen reageren op de wijzigingen die toen zijn doorgevoerd.

Reactie: Ook de bewoners van de woonarken hebben – als onderdeel van de Klankbordgroep – een kennisgeving ontvangen t.a.v. het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan. Zij hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te reageren..

Opmerking 2.3

Met regelmaat wordt door de gemeente onjuist informatie verstrekt. Het gaat daarbij onder andere om verkeerde data en verkeerde documenten die op de website staan.

Reactie: Wij proberen uiteraard altijd zo zorgvuldig, volledig en actueel mogelijk informatie te verstrekken via onze website. Eventuele onjuistheden worden zo spoedig mogelijk gecorrigeerd. Dat is in een enkel geval gebeurd naar aanleiding van signalen van bewoners, o.a. over beeldmateriaal.

Opmerking 3.1

Het aantal woningen voor 't Schouw zou 50 zijn. Dit bestemmingsplan gaat uit van 54 woningen. De inspreker vraagt zich af waardoor dit verschil is ontstaan.

Reactie: Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat feitelijk uit twee plangebieden. In 't Schouw worden – conform de besluitvorming van de gemeenteraad - 50 woningen gebouwd. Aanvullend daarop worden er vier woningen ontwikkeld ter plaatse van Kanaaldijk 85. Dit perceel maakt geen deel uit van 't Schouw, maar wel van dit bestemmingsplan. Omdat deze ontwikkelingen gelijk oplopen is er voor gekozen om beide plannen samen te voegen in één bestemmingsplan. Dat is efficiënter. De plannen voor Kanaaldijk 85 waren overigens al opgenomen in het stedenbouwkundig programma van eisen voor de locatie, dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

Opmerking 3.2 / 3.5

De goot- en bouwhoogte van de woningen in 't Schouw zijn hoger dan de goot- en bouwhoogtes in de omgeving. In de omgeving is de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte 9 meter. Volgens de indieners is de maatvoering van de bestaande bebouwing maatgevend. Bovendien wordt het terrein met 1 meter opgehoogd, wat de hoogtes alleen verder verhoogd. Schuttingen die volgens het bestemmingsplan 2 meter hoog mogen worden, komen daardoor 3 meter hoger dan de bestaande woningen te liggen.

Reactie: Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) opgesteld. Op dit SPVE heeft een uitgebreide inspraakprocedure plaatsgevonden. Vervolgens is het vastgesteld door de gemeenteraad als basis voor het bestemmingsplan. De maximale goot- en bouwhoogten die in het bestemmingsplan zijn opgenomen sluiten aan op het SPVE. Daarin wordt overigens niet gesproken over goot- en nokhoogten maar over 1 of 2 bouwlagen met kap. Verder betreffen het maximale hoogten, die natuurlijk niet volledig benut hoeven te worden. Dat is afhankelijk van het aantal bouwlagen en het ontwerp. Het gaat

om bouwen in Waterlandse stijl. Voor sommige woningtypen betekent dat relatief lage goothoogten en wat hogere nokhoogten. De vorm van de stolp en de hooihuisboerderij zijn daar goede voorbeelden van.

Opmerking 3.3

Er wordt niet gesproken over het aantal starters- en seniorenwoningen. Dit is wel verplicht volgens het woningbouwprogramma van de gemeente.

Reactie: In het plangebied wordt 30% sociale woningbouw gerealiseerd. In de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaars is vastgelegd dat de sociale woningen aangeboden moeten worden aan Waterlandse starters. Wij hebben er niet voor gekozen het bestemmingsplan als instrument daarvoor in te zetten, omdat het anderszins voldoende is geregeld.

Opmerking 3.4 / 4.1

Volgens de website van Nationale Landschappen mogen er geen grote hoeveelheden woningen in Nationale Landschappen worden gebouwd. Bovendien mag er alleen worden gebouwd voor de eigen bevolking. De indieners vragen de gemeente hoe daarmee wordt omgegaan, mede in relatie tot de andere nieuwbouwplannen in Watergang. Ook in het stedenbouwkundig programma van eisen is aangegeven dat de woningbouw alleen voor mensen uit Watergang en Waterland zijn. Als de woningen worden opgeleverd kan iedereen ze kopen toch?

Reactie: In de Nationale Landschappen is het migratiesaldo-0 beleid van toepassing. Dit beleid komt uit de voormalige Nota Ruimte. Dit beleid is juist bedoeld om kleinere gemeenten in het landelijke gebied meer ruimte te geven dan in het verleden om voor de eigen bevolking te kunnen bouwen. Hiermee wordt beoogd verschraving van het voorzieningenaanbod op het platteland en gedwongen vertrek uit de woongemeenten door bijvoorbeeld starters en ouderen te voorkomen. Binnen de Nationale Landschappen (de gemeente Waterland ligt bijna volledig binnen het Nationaal Landschap Laag Holland) is ruimte voor 'ten hoogste de eigen bevolkingsgroei'. Hier is dus het migratiesaldo-0 beleid van toepassing op het landschap als geheel en niet alleen voor de afzonderlijke gemeenten. Als er in de ene gemeente een positief saldo wordt gerealiseerd, moet dit dus worden gecompenseerd door een negatief saldo in een andere gemeente. Op basis van dit uitgangspunt moeten provincies en gemeenten afspraken maken over de omvang en locatie van woningbouw. Deze afspraken zijn gemaakt tussen de provincie Noord-Holland en de gemeenten binnen de regio Waterland in het convenant Waterlands Wonen. Dat convenant houdt in dat de regio een woningbouwtaakstelling heeft van 6000 woningen, te realiseren voor het jaar 2020. Het woningbouwprogramma van Waterland is afgestemd op deze regionale wo-

ningbouwtaakstelling en past dus binnen het migratiesaldo-0 beleid van de Nota Ruimte.

Verder zijn in de exploitatieovereenkomsten met de ontwikkelaars voorwaarden opgenomen over het eerst aanbieden van de woningen aan ingezetenen van de kern Watergang en daarna aan ingezetenen van de gemeente Waterland.

Opmerking 3.6

Om de woningen inpasbaar te maken moeten de woningen gebouwd worden zoals de andere woningen in Watergang. Dat betekent woningen op royale kavels, geen grote parkeervakken en geen appartementencomplexen. Gezien de oppervlakte van het plangebied zou het reëler zijn om 20 in plaats van 54 woningen te bouwen.

Reactie: Voorafgaand aan het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld, dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit is opgesteld door een deskundig stedenbouwkundig adviesbureau. In het stedenbouwkundig programma van eisen is aangegeven hoe de woningen zorgvuldig in de omgeving worden ingepast. De uitgangspunten uit het stedenbouwkundig programma van eisen zijn vertaald in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt geconcludeerd dat met deze inrichting de woningen zorgvuldig en verantwoord in de omgeving worden ingepast.

Opmerking 3.7 geluid / 3.8

Ten aanzien van geluid wordt er voldaan aan de normen. De indieners vragen zich af of de norm van 63 dB of 53 dB geldt. Ze vragen zich daarbij af of er rekening is gehouden met het wetsvoorstel Swung 1 en 2.

Verder geven de indieners aan dat ze de indruk krijgen dat de huidige woningen aan de Kanaaldijk worden gezien als een soort geluidsscherm. Daar wonen ook mensen. Deze mensen zoeken nu de rust van de achtertuin. Door de komst van de nieuwe woningen is er ook geen rust meer in de achtertuin.

Reactie: Het plangebied gaat behoren tot de bebouwde kom. Daardoor geldt de binnenstedelijke ontheffingsnorm van 63 dB. Het wetsvoorstel Swung stelt regels omtrent de aanleg en reconstructie van een weg of spoorweg. Het wetsvoorstel heeft geen betrekking op de bouw van geluidsgevoelige objecten langs wegen en spoorwegen. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder de bestaande regels van de Wet geluidhinder van toepassing.

De reactie valt uiteen in twee vragen: namelijk de geluidsnormen vanuit de Wet geluidhinder en eventuele verstoring vanwege de nieuw te bouwen woningen. Het feit dat er nieuwe woningen worden gebouwd achter de bestaande woningen heeft geen relatie met de ge-

luidsnormen uit de Wet geluidhinder. Het is juist dat de geluidsbelasting voor de woningen in 't Schouw lager uitvallen door demping van de bestaande woningen. De bouw van de nieuwe woningen heeft door de situering geen invloed op de geluidsbelasting die de bestaande woningen ondervinden van de weg.

In het rekenmodel worden bestaande objecten ingevoerd en uit het model blijkt dat er daardoor een lagere geluidsbelasting ontstaat achter deze woningen.

Verder wordt er ingegaan op eventuele verstoring door nieuwbouw achter de woningen. In de milieuzonering gelden er geen milieuzones voor woningen. Woningen kunnen gewoon naast elkaar en achter elkaar worden gebouwd, zonder dat daardoor een substantiële verstoring optreedt. In de huidige situatie grenzen de achtertuinten bijvoorbeeld ook al aan de tuinen van de burens. Tussen de huidige tuinen en de nieuwbouwwoningen komt tenslotte nog een watergang, waardoor de afstand groter is.

Opmerking 3.7 fijnstof

De indieners willen weten of het onderzoek naar fijnstof is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau.

Reactie: Het onderzoek is uitgevoerd door Buro Vijn en is op deskundige en zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Er is geen reden om te twifelen aan de uitkomsten van het onderzoek of de deskundigheid en objectiviteit van de onderzoekers.

Opmerking 5.1

De ontwikkeling van woningbouw in 't Schouw tast het landelijke karakter en woongenot aan.

Reactie: Er is sprake van een wenselijke bedrijfssanering. Door middel van het SPVE en dit bestemmingsplan worden de woningen op zorgvuldige wijze ingepast. Bovendien heeft de provincie in haar beleid, bij de situering van het bestaand bebouwd gebied, al rekening gehouden met deze ontwikkeling. Het gehele plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied. Als indieners denken dat er sprake is van aantasting van het woongenot, kan hiervoor een planschadeverzoek bij de gemeente worden ingediend.

Opmerking 5.2 / 9.4 verkeerssituatie

Door de toename van het aantal bewoners wordt de parallelweg langs de Kanaaldijk intensiever gebruikt. De parallelweg is hier niet op berekend. Zo zijn er geen opstelmogelijkheden voor intensief verkeer. Dit is door de gemeente nog niet met de wegbeheerders gecommuniceerd.

Reactie: Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt de parallelweg als een aandachtspunt gezien. Er zijn echter maatregelen benoemd om te zorgen voor een verkeersveilige inpassing. Deze maatregelen worden in overleg met de wegbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, uitgevoerd.

Opmerking 6.1 / 6.5 / 6.6 / 6.7 / 6.9

De indieners geven aan dat er nog onvoldoende onderzoek naar de effecten op het Natura 2000-gebied is uitgevoerd. Er mag geen significant effect zijn op het gebied. Volgens de indieners is dat niet aan te tonen, nu de bufferzone tussen de huidige bebouwing en het Natura 2000-gebied wordt volgebouwd. Pas wanneer het project met zekerheid de natuurwaarden niet aantast, mag de bevoegde instantie toestemming geven voor het project.

Reactie: Het is niet juist dat er onvoldoende onderzoek is uitgevoerd. In het uitgevoerde onderzoek is het effect op het Natura 2000-gebied onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de kwetsbare natuur niet in de omgeving van het plangebied ligt. Er is geen sprake van significant negatieve effecten. De provincie heeft in haar vooroverlegreactie ingestemd met dit plan en geen kanttekening geplaatst ten aanzien van het Natura 2000-gebied.

Opmerking 6.2

Als gevolg van de nieuwbouw neemt de geluidsbelasting en de uitstoot van fijnstof toe. Er moet onderzocht worden of dit binnen de normen blijft.

Reactie: Zowel naar het aspect geluid als luchtkwaliteit is onderzoek uitgevoerd door een deskundig bureau. Voor beide aspecten blijkt dat het woningbouwplan voldoet aan de hiervoor gestelde normen.

Opmerking 6.3

Er moet onderzoek worden uitgevoerd naar de gevolgen voor de flora en fauna en het Natura 2000-gebied. De indieners nemen regelmatig padden en vleermuizen waar.

Reactie: Voor het onderzoek naar het Natura 2000-gebied wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 6.1 / 6.5 / 6.6 / 6.7 / 6.9. Hier is beschreven dat er ecologisch onderzoek is uitgevoerd. In dit onderzoek is ook aandacht besteed aan de Flora- en faunawet. Uit het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen ten aanzien van de Flora- en faunawet zijn. Padden zijn uitsluitend waargenomen op grote afstand van het plangebied. Wel zijn er enkele vleermuizen in het plangebied waargenomen. Om schade aan de vleermuizen te voorkomen is geadviseerd om buiten de kwetsbare periode

te werken en terughoudend om te gaan met bouwlampen. Hieraan wordt tegemoet gekomen.

Opmerking 6.4

Het Natura 2000-gebied is aangewezen als speciale beschermingszone op basis van een Europese richtlijn. De indieners vragen zich af of de werkzaamheden niet aangemeld moeten worden bij de Europese Commissie.

Reactie: De Europese Vogelrichtlijn is geïmplementeerd in Nederlandse wetgeving. De provincie is het bevoegd gezag voor de bescherming van de Natura 2000-gebieden. De provincie heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit bestemmingsplan.

Opmerking 6.8

Er wordt alleen gesproken over tijdelijke effecten op het Natura 2000-gebied. De effecten als de woningen er eenmaal staan zijn niet onderzocht. Zo wordt niet bepaald dat de woningen geen verschijnende buitenverlichting mogen hebben.

Reactie: Het onderzoek heeft zowel naar tijdelijke als naar permanente effecten gekeken. De enige effecten die op kunnen treden zijn tijdelijke effecten tijdens de bouw. Effecten op het moment dat de woningen er al staan zijn ook beoordeeld, maar treden niet op.

Opmerking 6.10

Door de krappe parkeernorm voorzien de indieners parkeeroverlast op de insteekweg naar het Varkensland. Deze weg behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur.

Reactie: Binnen het plangebied is een parkeernorm gehanteerd, die voldoet aan de landelijke parkeernorm (CROW). Het is dan ook niet reëel te veronderstellen dat er parkeeroverlast op de insteekweg ontstaat. Bovendien behoort dit deel van de weg niet tot de Ecologische Hoofdstructuur.

Opmerking 6.11

Op het perceel Kanaaldijk 85, waar ook vier woningen worden gerealiseerd, is nu een natuurpad ten behoeve van het Natura 2000-gebied aanwezig.

Reactie: Het perceel zelf behoort niet tot het Natura 2000-gebied. Vanuit het Natura 2000-gebied gelden er dan ook geen belemmeringen. Het perceel is in eigendom van een woningcorporatie en er ligt geen recht van overpad op het perceel.

Opmerking 6.12

Er wordt niet gesproken over de plannen om van de Jaagweg (N235) een 80 km/uur-weg te maken. Dit leidt tot meer geluidsoverlast, uitstoot van fijnstof enz.

Reactie: De provincie is al jaren bezig met deze plannen en wij verwachten dat daadwerkelijke invoering van een 80 km regime ook nog wel enige tijd zal duren. Daarnaast is het nog mogelijk tegen een dergelijk verkeersbesluit bezwaar en beroep aan te tekenen. Wij kunnen bij dit bestemmingsplan en de onderbouwing daarvan alleen rekening houden met de geldende snelheidsregimes.

Opmerking 7

Het is de indieners niet duidelijk wat in het kader van de sanering wordt afgegraven. Er is veel olie gelekt en dit kan door grondwaterstromen zijn verspreid. Daardoor kunnen ook hun tuinen verontreinigd zijn. De indieners vragen zich daarom af of hun tuinen ook gesaneerd moeten worden.

Reactie: Het plangebied is opgedeeld in drie deelgebieden. Voor elk deelgebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit alle drie onderzoeken blijkt inderdaad een mogelijk ernstig geval van bodemverontreiniging. Dan is het noodzakelijk dat er een saneringsplan wordt opgesteld dat door de provincie moet worden goedgekeurd. In het kader van het saneringsplan wordt exact aangegeven waar het ernstig geval van bodemverontreiniging zich bevindt en welk deel dus wordt gesaneerd.

De tuinen van indieners vallen buiten het plangebied en zijn daarom niet onderzocht. Het staat indieners overigens vrij om zelf de bodemgesteldheid van hun percelen te laten onderzoeken en aan de hand daarvan gewenste maatregelen te nemen.

Opmerking 8.1

Momenteel is de grond van de tuinen van de percelen aan de Kanaaldijk drassig. Door ophoging van de woningen in 't Schouw is er sprake van een toenemende kans op wateroverlast.

Reactie: Of en in hoeverre de grond moet worden opgehoogd, is afhankelijk van het saneringsplan en de nadere voorwaarden die de provincie daaraan stelt. Daarbij wordt ook gekeken naar de effecten op de omgeving.

Opmerking 8.2

Alle watergangen in het plangebied zouden met vaarwater worden verbonden. Daar vinden de indieners niets van terug.

Reactie: De watergangen in het plangebied staan in open verbinding met het vaarwater in de polder. Bij de uitwerking wordt daarmee rekening gehouden door gerichte keuze voor bruggen, duikers en dammen.

Opmerking 8.3

In de achtertuinen van de percelen aan de Kanaaldijk staan grote bomen tegen de achterste perceelsgrens. Hierachter is de nieuwe watergang voorzien. De indieners willen dat er voldoende ruimte is tussen de tuinen en nieuwe watergang om de worteling van de bomen te garanderen. Ze willen hier graag advies over van een door hun aan te wijzen deskundige.

Reactie: Uiteraard wordt er bij de uitvoering rekening gehouden met dergelijke technische aspecten en dat gebeurt op deskundige wijze om schade te voorkomen..

Opmerking 8.4

De aan de indieners beloofde hoogtedoorsnede is tot op heden niet gemaakt.

Reactie: De hoogtedoorsnede kan pas worden gemaakt als de ontwerpen van de gebouwen vastliggen. Nu zijn we bezig met het bestemmingsplan. Later als de bouwplannen vastliggen kan alsnog een hoogtedoorsnede worden gemaakt.

Opmerking 8.5

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Dit leidt volgens de indieners tot verrommeling. Zij vragen zich af waar aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd en tot welke oppervlakte.

Reactie: In artikel 6.2.3 en 6.2.4 zijn regels gesteld over plaatsing en maximale oppervlakte van de aan- en bijgebouwen etc. Zo mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alleen worden gebouwd 1,5 meter achter de voorgevel en tot 1 meter van de perceelsgrens. Maximaal 40% van het bouwperceel mag met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden bebouwd. Om bij grote percelen een te grote bouwmassa te voorkomen is de maximale oppervlakte vastgesteld op 40 m² en op die percelen waar het hoofdgebouw uit één bouwlaag bestaat op 100 m². Bovendien is de hoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen beperkt tot een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter. Tenslotte moeten bouwplannen voor erfbebouwing voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Opmerking 8.7

In het bestemmingsplan staat dat het rijksbeleid niet van belang is. De indieners vragen zich af wanneer het rijksbeleid wel van belang is.

Reactie: Het rijk zet zich op een aantal terreinen in om bepaalde doelen te realiseren. Dit worden de rijksbelangen genoemd (bijvoorbeeld rijkswaterkeringen en defensie). Het voornemen is getoetst aan deze rijksbelangen. Het plan blijkt geen invloed te hebben op deze rijksbelangen. Daarom is het rijksbeleid niet van belang.

Opmerking 8.8

Het is niet gewenst dat er 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de Kanaaldijk. De indieners vragen zich af wie eigenaar is van deze grond.

Reactie: De parkeerplaatsen aan de Kanaaldijk worden gedacht op de plaats waar het plangebied grenst aan de Kanaaldijk. Ze maken dus geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is eigenaar van de weg. Als de parkeerplaatsen niet noodzakelijk zijn voor de parkeernorm of als anderszins binnen het plangebied voldaan kan worden aan de parkeernorm, dringen wij verder niet aan op de aanleg van deze parkeerplaatsen. Figuur 3 wordt uit de toelichting verwijderd om verdere misverstanden te voorkomen.

Opmerking 8.9

De indieners merken op dat kleinschalige bedrijven aan huis kunnen leiden tot extra verkeer. Ze vragen zich af of er normen gesteld worden met betrekking tot geluidsoverlast en vervuiling.

Reactie: Voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte worden gebruikt. Dit garandeert de kleinschaligheid van dergelijke activiteiten. Dit leidt dan ook niet tot een substantiële verkeerstoename. Verder mag het alleen gaan om bedrijfsactiviteiten die genoemd zijn in de bijlage bij de regels. Dit zijn uitsluitend lichte bedrijfsactiviteiten die geen hinder veroorzaken voor de omgeving. Afwijking tot 50% van het brutovloeroppervlak is mogelijk mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woon-, verkeers-, milieu- en parkeersituatie.

Opmerking 9.1 / 9.2

Volgens de indieners moet onderzocht worden wat de effecten van de uitbreidingsplannen ('t Schouw en De Dollard) zijn op de verkeersveiligheid. Dit aspect moet met de provincie worden overlegd.

Reactie: Een verkeersonderzoek is al uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De daarin ge-

noemde maatregelen worden meegenomen in de verdere uitwerking in nauw overleg met provincie, hoogheemraadschap en politie.

Opmerking 9.3

De indieners willen niet dat met de weg door de nieuwe wijk er een soort rondweg ontstaat. De indieners vrezen dat vrachtwagens hiervan gebruik gaan maken.

Reactie: In het kader van de bereikbaarheid voor hulpdiensten van de nieuwe wijk zijn twee ontsluitingen nodig. De gemeente vreest niet dat deze weg gebruikt gaat worden door ander verkeer dan bestemmingsverkeer. De parallelweg loopt immers verderop dood voor autoverkeer. Verkeer, anders dan bestemmingsverkeer, heeft er geen baat bij om dit rondje te maken.

Opmerking 9.4 De Dollard

Er is geen rekening gehouden met de uitbreiding van De Dollard. De aard van de bedrijven brengt een hoog risico op rampen met zich mee. Bovendien is er geen brandweer meer in Watergang.

Reactie: Er is rekening gehouden met de uitbreiding van De Dollard. In het bestemmingsplan voor De Dollard is een zonering voor de zwaarte van bedrijven opgenomen. Langs de noordzijde van De Dollard zijn alleen lichtere bedrijven toegestaan. Meer naar het zuiden zijn middelzware bedrijven toegestaan. Met deze zonering wordt er voldaan aan de door de VNG geadviseerde afstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Opmerking 9.4 risicoanalyse rapport

Het rapport dat in het kader van externe veiligheid is uitgevoerd is gebaseerd op oude gegevens uit 2005.

Reactie: Voor het vaststellen van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn de meest recente telgegevens gebruikt. Dit betreffen de cijfers uit 2005/2006. Bij de zogeheten Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) is het vervoer van LPG maatgevend en deze bepaalt het groepsrisico. Voor LPG geldt dat het groeicijfer in het vervoer 0% bedraagt. Met andere woorden: het vervoer van LPG in 2011 is gelijk aan het vervoer in 2005.

Opmerking 9.4 vluchtwegen

In het externe veiligheidsrapport worden vluchtwegen naar het oosten geadviseerd. Hier is niets mee gedaan.

Reactie: De insteekweg naar het Varkensland kan als vluchtweg worden gebruikt. Bovendien wordt ongeveer in het midden van het plangebied een brug over de watergang gerealiseerd. In

geval van een calamiteit kan men via die brug vluchten naar het achterliggende weiland.

Opmerking 10

De indieners verzoeken de gemeente om rekening te houden met hun opmerkingen en hun hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen.

Reactie: In deze nota is beschreven op welke wijze er rekening is gehouden met de opmerkingen van de indieners. De indieners krijgen een exemplaar van deze nota opgestuurd wanneer deze aan de gemeenteraad wordt aangeboden ter vaststelling.

Aanpassing

Figuur 3 wordt uit de toelichting verwijderd.

Ad 2. Stichting behoud Waterland

Opmerking 1

De stichting maakt bezwaar tegen de voorkomende bouwhoogten van 10 en 11 meter met een afwijkingmogelijkheid van 1 meter. Dergelijke hoogtes vormen een beschadigende visuele invloed op het landelijk gebied.

Reactie: Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) opgesteld. Op dit SPVE heeft een uitgebreide inspraakprocedure plaatsgevonden. Vervolgens is het vastgesteld door de gemeenteraad als basis voor het bestemmingsplan. De maximale goot- en bouwhoogten die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, sluiten aan op het SPVE. Daarin wordt overigens niet gesproken over goot- en nokhoogten maar over 1 of 2 bouwlagen met kap. Verder betreffen het maximale hoogten, die natuurlijk niet volledig benut hoeven te worden. Dat is afhankelijk van het aantal bouwlagen en het ontwerp. Het gaat om bouwen in Waterlandse stijl. Voor sommige woningtypen betekent dat relatief lage goothoogten en wat hogere nokhoogten. De vorm van de stomp en de hooihuisboerderij zijn daar goede voorbeelden van.

Opmerking 2 aantal woningen

De stichting maakt bezwaar tegen het aantal woningen van 54. Eerder is gesproken over 55 woningen, maar dat is terug gebracht naar 50. Nu is dat weer verhoogd naar 54. Dit aantal past niet in het dorp.

Reactie: In 't Schouw worden 50 woningen gebouwd. Aanvullend daarop worden er vier woningen ontwikkeld ter plaatse van Kanaaldijk 85. Dit perceel maakt geen deel uit van 't Schouw, maar wel van dit bestemmingsplan. Omdat deze ontwikkelingen gelijk oplopen is er voor gekozen om beide

plannen samen te voegen in één bestemmingsplan. Dat is efficiënter. De plannen voor Kanaaldijk 85 waren ook al opgenomen in het stedenbouwkundig programma van eisen voor de locatie, dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

Opmerking 2 migratiesaldo-0

Het aantal woningen voldoet niet aan de migratiesaldo-0 eis van het Nationaal Landschap Laag Holland.

Reactie: Het migratiesaldo-0 beleid komt uit de voormalige Nota Ruimte. Dit beleid is juist bedoeld om kleinere gemeenten in het landelijke gebied meer ruimte te geven dan in het verleden om voor de eigen bevolking te kunnen bouwen. Hiermee wordt beoogd vershraling van het voorzieningenaanbod op het platteland en gedwongen vertrek uit de woongemeenten door bijvoorbeeld starters en ouderen te voorkomen. Binnen de Nationale Landschappen (gemeente Waterland ligt bijna volledig binnen het Nationaal Landschap Laag Holland) is ruimte voor ‘ten hoogste de eigen bevolkingsgroei’. Hier is dus het migratiesaldo-0 beleid van toepassing op het landschap als geheel en niet alleen voor de afzonderlijke gemeenten. Als er in de ene gemeente een positief saldo wordt gerealiseerd, moet dit dus worden gecompenseerd door een negatief saldo in een andere gemeente. Op basis van dit uitgangspunt moeten provincies en gemeenten afspraken maken over de omvang en locatie van woningbouw. Deze afspraken zijn gemaakt tussen de provincie Noord-Holland en de gemeenten binnen de regio Waterland in het convenant Waterlands Wonen. Dat convenant houdt in dat de regio een woningbouwtaakstelling heeft van 6000 woningen, te realiseren voor het jaar 2020. Het woningbouwprogramma van Waterland is afgeleid van deze regionale woningbouwtaakstelling en past dus binnen het migratiesaldo-0 beleid van de Nota Ruimte.

Opmerking 3

De versturende werking op het Natura 2000-gebied wordt onderschat. Er worden immers alleen maatregelen genomen tegen verstoring tijdens de bouw. Als de woningen er al staan, heeft dit ook een verstrend effect.

Reactie: Het klopt dat er alleen maatregelen worden genomen om de verstoring tijdens de bouw te voorkomen. Er is namelijk een ecologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen permanente effecten zijn op het moment dat de woningen er al staan. Het is dan ook niet nodig om hier maatregelen tegen te nemen.

Opmerking 4

In de toelichting staan nog verschillende vragen aan de gemeente. Kennelijk is de toelichting nog niet af.

Reactie: Dit misverstand wordt veroorzaakt doordat abusievelijk in eerste instantie een werkexemplaar van het bestemmingsplan was toegezonden. Vervolgens is direct de juiste versie beschikbaar gesteld met het verzoek om de vorige te vernietigen.

Aanpassing

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Aanvullend op de wijzigingen die voortvloeien uit de vooroverlegreacties stelt de gemeente een ambtshalve wijziging voor. Het gaat om de algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 9 van de regels. Hierin is een 15%-bepaling opgenomen. Er mag tot 15% worden afgeweken van de maten, afmetingen en percentages. Voorwaarde hierbij is dat dit van belang is voor technische realisering van bouwwerken in aansluiting op bestaande bouwwerken. Deze bepaling biedt onvoldoende flexibiliteit, zeker in het ontwerpstadium van de nieuw te bouwen woningen (dan zijn er immers nog geen bestaande woningen). Verder sluit deze bepaling niet aan op de flexibeler afwijkingsbevoegdheid zoals die al is opgenomen in bestaande bestemmingsplannen, zoals dat van Broek in Waterland en IJpendam (afwijken kan niet alleen om technische redenen, maar ook om esthetische redenen). Deze bevoegdheid werkt al jaren naar tevredenheid en wordt ook geïmplementeerd bij de actualisering van de bestemmingsplannen. Voorgesteld wordt dan ook om de geldende regeling uit het bestemmingsplan Broek in Waterland over te nemen. Deze is als bijlage bij deze reactienota gevoegd.

===

Bijlage:

Algemene vrijstellingsbevoegdheid bestemmingsplan Broek in Waterland

Artikel 6

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch beter realiseren van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en geen vergroting van bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a.
 - c. de bouw van antenne-installaties voor (mobiele) telecommunicatie:
 - op de gronden binnen de aanduiding "grens beschermd dorpsgezicht" tot een bouwhoogte van maximaal 25 m;
 - voor de overige gronden maximaal 40 m;mits de plaatsing van de antenne past binnen het beleid van de gemeente om te komen tot een zorgvuldige inpassing in de omgeving en de vrijstelling niet tot gevolg heeft dat de bestemming van gronden wordt gewijzigd;
 - d. het bouwen van vuilcontainers (ondergrondse verzamelpunten e.d.) alsmede kleinschalige bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen met dien verstande dat bedoelde bouwwerken een inhoud van 50 m³ en een hoogte van 3 m niet mogen overschrijden.
2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.