

# **Bestemmingsplan Neck Zuid**

Vastgesteld

Gemeente Wormerland

Sweco Nederland B.V.  
Alkmaar, 14 november 2016


# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Neck Zuid  
**Subtitel** : Vastgesteld  
**Projectnummer** : PN 320031  
**Referentienummer** : GM-0075166  
**Revisie** : 08  
**Datum** : 14 november 2016

**Auteur(s)** : R.W. Dekker  
**E-mail adres** : fiona.sinoo@sweco.nl

**Gecontroleerd door** : F. Sinoo

**Paraaf gecontroleerd** :



**Goedgekeurd door** : R. Krom

**Paraaf goedgekeurd** :



**Contact** : Sweco Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 88 811 66 00  
F +31 72 850 26 57  
www.grontmij.nl

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer.....	7
2	Beschrijving van het plangebied.....	8
2.1	Inleiding.....	8
2.2	Ontwikkelingsgeschiedenis.....	8
2.3	Het plangebied en zijn omgeving.....	8
2.4	Ruimtelijke en functionele structuur.....	8
3	Beleidskader.....	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid en Europese richtlijnen.....	10
3.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	10
3.2.3	Nota Mensen, Wensen, Wonen.....	11
3.2.4	Europese Kaderrichtlijn Water.....	12
3.2.5	Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21 <sup>e</sup> eeuw".....	12
3.2.6	Nationaal Waterplan.....	12
3.2.7	Vierde Nota Waterhuishouding.....	12
3.3	Provinciaal beleid.....	13
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	13
3.3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	13
3.3.3	Provinciale Woonvisie 2010-2020.....	15
3.3.4	Woningbouwmonitor 2015.....	15
3.3.5	Prognose 2015-2040: Concentratie in steden.....	15
3.4	Regionaal beleid.....	15
3.4.1	Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter'.....	15
3.4.2	Regionaal Actie Programma.....	16
3.4.3	Deltavisie HHNK.....	16
3.5	Gemeentelijk beleid.....	17
3.5.1	Structuurvisie Wormerland 2025.....	17
3.5.2	Kadernota privatisering sportvelden.....	17
3.5.3	Woonvisie Wormerland.....	17
3.5.4	Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP).....	18
3.5.5	Welstandsnota Wormerland 2004.....	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	19
4.1	Algemeen.....	19
4.2	Water.....	19
4.3	Bodem.....	20
4.4	Archeologie.....	20
4.5	Flora en fauna.....	21
4.5.1	Gebiedsbescherming.....	21

4.5.2	Soortenbescherming .....	21
4.6	Verkeer en parkeren .....	22
4.7	Geluid .....	22
4.8	Luchtkwaliteit.....	23
4.9	Externe veiligheid.....	24
4.10	Bedrijven en milieuzonering.....	24
5	Planbeschrijving .....	25
5.1	Visie .....	25
5.2	Ontwerp.....	25
5.3	Nut en noodzaak ontsluitingsweg .....	25
5.4	Beeldkwaliteit .....	27
5.5	Groenplan .....	28
6	Juridische aspecten .....	29
6.1	Algemeen.....	29
6.2	Planregels .....	29
6.3	Handhaafbaarheid .....	31
7	Uitvoerbaarheid.....	32
7.1	Algemeen.....	32
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	32
8	Procedure.....	33
8.1	Overleg.....	33
8.2	Inspraak .....	34
8.3	Zienswijzen en beroep .....	34

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om de gronden gelegen ten zuiden van Neck te ontwikkelen tot woningbouwlocatie en het huidige sportpark te reconstrueren. Omdat de voorgenoemde ontwikkeling in strijd is met de vigerende bestemmingsplannen wordt een nieuw ruimtelijk-planologisch kader vastgelegd.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied, zoals weergegeven in figuur 1.1, bevindt zich aan de zuidzijde van het dorp Neck ter plaatse van het huidige sportpark. Aan de noordkant sluit het te ontwikkelen gebied direct aan op de bestaande bebouwing van Neck. Aan de west-, oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan agrarisch in gebruik zijnde gronden. Binnen het plangebied zijn ook de agrarische gronden opgenomen waar de nieuw te realiseren ontsluiting van het gebied is voorzien.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck (het te ontwikkelen woongebied en sportpark) en in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (de ontsluiting). In figuur 1.2 en 1.3 is een uitsnede van de plankaarten van deze bestemmingsplannen opgenomen.

Op 11 december 2007 is het bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck vastgesteld door de gemeenteraad. Op 27 mei 2008 is het bestemmingsplan ongewijzigd goedgekeurd door de provincie. Vervolgens is het bestemmingsplan op 8 juli 2008 in werking getreden en op 21 januari 2009 onherroepelijk geworden. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Sport' en 'Agrarisch bedrijf'.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Oostknollendam, Jisp en Neck

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is op 4 april 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 2 oktober 2007 is het bestemmingsplan goedgekeurd door de provincie. Tenslotte is het bestemmingsplan op 5 december 2007 in werking getreden. Op 5 november 2008 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De gronden van het plangebied die binnen dit bestemmingsplan vallen, hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'.



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied

#### **1.4 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. In hoofdstuk drie wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vier. Het vijfde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin te voorgenomen ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zes. Daarin wordt ingegaan op verschillende bepalingen per bestemming. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure van het bestemmingsplan uiteengezet.

## **2 Beschrijving van het plangebied**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van de tekst zoals deze is opgenomen in het Stedenbouwkundig Ontwerp- en Groenplan van RROG (november 2016).

### **2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis**

Wijdewormer is ontstaan in 1626. Oorspronkelijk was de Wormer een door vissers en handelsslui bevaren meer. Men ging ter visvangst vanaf het dorp Neck. Het vissersdorp Neck bestond reeds in de 12-e eeuw. Neck is waarschijnlijk ouder dan het dichtbij gelegen Purmerend. Algemeen wordt aangenomen dat Neck of Nek een heuvel of welving is geweest die uit het water oprees en waarop men toen is gaan wonen. Het dorp ontwikkelde zich als een langgerekt dijk-dorp. De bedijking van de Wijdewormer was de genadeslag voor het vroeger zo welvarende Neck. Neck viel uiteen in twee delen. Een gedeelte van het dorp viel in de bedijking van de nieuwe polder. De rijkste Neckers vestigden zich in het bedijkte gedeelte. Van het oorspronkelijke Neck is niets meer over. De meeste huizen die er staan zijn van de laatste anderhalve eeuw.

### **2.3 Het plangebied en zijn omgeving**

In de Wijdewormer ligt het typische landschap van de droogmakerij. Na de drooglegging werd een strak en rechthoekig landschap verkaveld dat diende voor agrarisch gebruik. De huidige Wijdewormer vormt nog altijd een prachtige landschappelijke eenheid. De essentie van de landschap van de droogmakerij is een slingerende, rondlopende dijk die een rechthoekig gebied, bestaande uit rechte, strakke bebouwingslinten omsluit. (zie figuur 2.1) Bijzonder in de Wijdewormer is dat de dijk vrijwel overal zichtbaar is, waardoor de Wijdewormer als landschappelijk eenheid nog steeds herkenbaar is. Juist deze eenheid en het contrast tussen de lopende vormen van de dijk en de rechte structuur van de linten is essentieel en vormt de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp en het groenplan.

### **2.4 Ruimtelijke en functionele structuur**

De gronden waar de voorgenomen woningbouw is voorzien, zijn momenteel deels in gebruik als agrarische grond en deels als sportveld. De herinrichting van de sportvelden vindt plaats op gronden die momenteel reeds zijn ingericht als sportvelden en worden gebruikt door voetbalvereniging DZS en korfbalvereniging WWSV. De sportvelden zijn door middel van bomensingels afgescheiden van het agrarisch gebied.

Parkeren vindt plaats aan de Leegwaterstraat. Hier bevinden zich twee gebouwen ten behoeve van de kantine en kleedkamers van de sportverenigingen. Ten westen van deze gebouwen ligt een jeu de boulesbaan.





Figuur 2.1: Luchtfoto Wijdewormer

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

#### 3.2.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>1</sup> (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet. De ontwikkeling Neck Zuid past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijk-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau.

#### 3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

<sup>1</sup> Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

De toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning<sup>2</sup>. De vraag naar en het aanbod van de beoogde woningtypes is zowel kwantitatief (het totale aantal) als kwalitatief (woonmilieu, type, segment en prijsklassen) in beeld gebracht. De actuele regionale behoefte is vervolgens vastgesteld door de vraag en het aanbod tegen elkaar af te zetten. Geconcludeerd wordt dat de 63 woningen die zijn opgenomen in het plan Neck-Zuid passend zijn binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. In trede 2 is aangetoond dat deze behoefte niet op een binnenstedelijke locatie in de woningmarktregio ingepast kan worden. In het kader van trede 3 is onderzocht of buiten bestaand stedelijk gebied in de woningmarktregio locaties zijn met een betere bereikbaarheid dan Neck-Zuid. Dit is niet het geval. Neck Zuid wordt gerealiseerd tegen een bestaande wijk aan. Dit betekent dat Neck-Zuid beschikt over de reeds aanwezige ontsluitingsmogelijkheden met de auto, het OV en de fiets. Neck-Zuid is goed bereikbaar met de verschillende mogelijkheden van vervoer. Daarnaast wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd, waardoor de bestaande wegen in het dorp niet verder belast worden.

De woningbouwplannen op locatie Neck-Zuid voldoen dus aan Trede 1, 2 en 3 van de Ladder en zijn daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik..

### 3.2.3 *Nota Mensen, Wensen, Wonen*

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

De kernthema’s van de Nota ‘Mensen, Wensen, Wonen’ zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor ‘groene’ woonwensen.

Binnen het faciliteren van groene woonwensen is sprake van een tweepolige vraag. Naast druk op stedelijke centrummilieus is de druk op niet-stedelijke gebieden groot. Deels omdat mensen hun woonwensen niet in stedelijke gebieden kunnen realiseren, deels omdat mensen gewoon ruim en groen willen wonen. Dat laatste moet waar mogelijk worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. Het faciliteren van deze wens draagt bij aan een grotere beheersbaarheid van de druk op het buitengebied.

<sup>2</sup> Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Neck-Zuid in Womerland, Bureau Stedelijke Planning, 22 maart 2016

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan het beleid in de nota 'Mensen, Wensen, Wonen'.

### 3.2.4 *Europese Kaderrichtlijn Water*

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

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

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

### 3.2.5 *Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw"*<sup>3</sup>

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren.

### 3.2.6 *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

### 3.2.7 *Vierde Nota Waterhuishouding*

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

<sup>3</sup> Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

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

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening in regels gevat. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand bebouwd gebied. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken.

De woningbouwlocatie Neck Zuid was reeds voorzien in de Streekplanuitwerking "Waterlands Wonen" vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 februari 2006. De Streekplanuitwerking bevat een verdeling van woningen over de regio. Neck Zuid is in deze verdeling opgenomen.

#### 3.3.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Hierin zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. Ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan waren de gronden van Neck Zuid gelegen binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). In de overlegreactie van de provincie d.d. 26 november 2013 is dit bevestigd. Op 3 februari 2014 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd vastgesteld. Door een aanscherping van de definitie 'bestaand bebouwd gebied' zijn de gronden van Neck Zuid volledig buiten BBG komen te liggen. Tot 3 februari 2014 was enkel de nieuwe ontsluitingsweg buiten BBG gelegen. Om deze reden zijn, voor het gehele plan, de regels van artikel 13, 14 en 15 van de PRV van toepassing. Daarnaast wordt ingegaan op artikel 24 PRV (Bufferzones). De nu geldende PRV is in werking sinds 15 januari 2016.

#### *Artikel 13 PRV*

Artikel 13 lid 1 PRV geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Artikel 13 lid 2 PRV heeft betrekking op een afwijkingsmogelijkheid voor nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Hieronder wordt ingegaan op de voorwaarden van artikel 13, lid 2.

- a. Artikel 13, lid 2 onder a en b: Nieuwe woningbouw is in overeenstemming met de provinciale woonvisie, de regionale actieprogramma's, de provinciale woningbouwmonitor en de provinciale woningprognose.

In de volgende paragrafen wordt toegelicht dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan het provinciaal, regionaal en gemeentelijk (woon)beleid en specifiek de genoemde rapporten. De actuele regionale behoefte aan het plan is beschreven in paragraaf 3.2.2. Regionale afstemming over het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied heeft plaatsgevonden in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stadsregio Amsterdam d.d. 30 juni 2016. In dit overleg is door de regio ingestemd met het plan Neck Zuid.

- b. Artikel 13, lid 2 onder c: Nieuwe woningbouw kan niet worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

In paragraaf 3.2.2 is aangegeven dat het woningbouwplan niet op een binnenstedelijke locatie in de woningmarktregio ingepast kan worden. In de door Bureau Stedelijke Planning uitgevoerde laddertoets is dit nader onderbouwd.

- c. Artikel 13, lid 2 onder d: Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15

PRV).  
Onder 'Artikel 15 PRV' wordt hier op ingegaan

#### *Artikel 14 PRV*

Artikel 14 lid 1 PRV geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied, anders dan de verstedelijking als bedoeld in artikel 12 en 13 van deze verordening.. Artikel 14 lid 2 PRV heeft betrekking op een afwijkmogelijkheid voor overige vormen van verstedelijking in het landelijk gebied. Hieronder wordt ingegaan op de voorwaarden van artikel 14, lid 2.

- a. Artikel 14, lid 2 onder a: De noodzaak voor verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;

De voorziene nieuwbouw binnen de bestemming Sport betreft vervangende nieuwbouw van de bestaande kantines/sportaccommodaties. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op het nut van en de noodzaak voor een nieuwe ontsluitingsweg.

- b. Artikel 14, lid 2 onder b: Nieuwe woningbouw kan niet worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

Met de voorgenomen herstructurering van het sportcomplex is gekozen voor een nieuwe locatie voor de sportaccommodaties. Deze liggen op meer afstand van de woonbebouwing en zijn vanuit het oogpunt van hinder te verantwoorden.

- c. Artikel 14, lid 2 onder c: Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV).

Onder 'Artikel 15 PRV' wordt hier op ingegaan

#### *Artikel 15 PRV*

Artikel 15 PRV verplicht dat in een bestemmingsplan wordt onderbouwd in welke mate rekening is gehouden met de vijf criteria uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze criteria betreffen:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

In het Stedenbouwkundig Ontwerp en het Beeldkwaliteit- en Groenplan van RROG (november 2016) is uitgebreid onderbouwd dat het plan zorgvuldig is ingepast, voldoet aan de uitgangspunten uit de Leidraad en rekening houdt met de kwaliteitscriteria uit de Leidraad.

#### *Artikel 24 PRV*

Het Rijk heeft in het kader van de Nota Ruime verschillende 'Nationale landschappen' geselecteerd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal landschap Laag-Holland. Met de komst van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de rijksverantwoordelijkheid voor Nationale landschappen en Rijksbufferzones komen te vervallen. De provincie Noord-Holland heeft in 2014 in de Provinciale ruimtelijke verordening de bescherming van Nationale landschappen ondergebracht bij de bufferzones. In de verordening is bepaald dat verdere verstedelijking in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG niet is toegestaan binnen de begrenzing van de bufferzones. Op grond van artikel 34 van de PRV (de hardheidsclausule) heeft Gedeputeerde Staten voor het plan Neck Zuid een ontheffing verleend ten aanzien van het bepaalde in artikel 24, lid 1 van de PRV.

In de nu geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening (in werking getreden per 15 januari 2016) zijn de gronden van het plangebied waar bebouwing wordt mogelijk gemaakt, niet meer als Bufferzone aangewezen.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de voorwaarden die in de van toepassing zijnde artikelen uit de PRV zijn opgenomen. Per brief d.d. 30 juni 2016 heeft Gedeputeerde Staten bevestigd dat gelet op het bepaalde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de aangeleverde onderbouwing op nut en noodzaak d.d. 22 maart 2016 en de ruimtelijke kwaliteitseisen, de provinciale belangen op correcte wijze geborgd zijn in het bestemmingsplan.

### 3.3.3 *Provinciale Woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's. Voor Noord-Holland Zuid is in de Gebiedsagenda een (netto) hoeveelheid te bouwen woningen van 110.000 voor de periode tot 2020 opgenomen. In de woonvisie is beschreven dat in het zuidelijk deel van Noord-Holland de groei van de bevolking de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen en naar verwachting zal blijven groeien.

### 3.3.4 *Woningbouwmonitor 2015*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2015 is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afpraak in de stadsregio op 6.500 woningen per jaar ligt. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Ook het aantal verleende bouwvergunningen is in 2013 opnieuw gedaald. Positief is dat het aantal verleende bouwvergunningen in 2014 bijna is verdubbeld ten opzichte van 2013. Dit betekent dat de productie vanaf 2016 zal stijgen maar dit is onvoldoende om aan de woningbehoefte te voldoen.

### 3.3.5 *Prognose 2015-2040: Concentratie in steden*

Volgens de provinciale prognose groeit het aantal huishoudens in de gemeente Wormerland in de periode 2015-2025 met ca. 400, een groei van 12%. In de door Bureau Stedelijke Planning uitgevoerde laddertoets is de vraag naar en het aanbod van de beoogde woningtypes in Neck Zuid zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld gebracht. De actuele regionale behoefte is vervolgens vastgesteld door de vraag en het aanbod tegen elkaar af te zetten. Geconcludeerd wordt dat de 63 woningen die zijn opgenomen in het plan Neck-Zuid passend zijn binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

## 3.4 **Regionaal beleid**

### 3.4.1 *Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter'*

Gemeente Wormerland maakt deel uit van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW), een samenwerkingsverband van 7 gemeenten in de regio Waterland. Op 10 december 2008 is door het algemeen bestuur van de regio Waterland de Regiovisie Waterland 2040 'Vitaal met Karakter' vastgesteld. Het ISW heeft, in zijn regiovisie, als uitgangspunt dat het bevolkingsaantal in de regio niet zal teruglopen. De regio maakt immers deel uit van de woningmarkt en arbeidsmarkt van de metropoolregio Amsterdam. In deze regio is er behoefte aan 150.000 extra woningen. Waterland draagt aan de realisatie van deze extra woningen haar steentje bij, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. In de 'Bouwstenennotitie' is berekend dat er in de toekomst een minimale behoefte is aan 2.200 woningen tot 2020. Hierbij zijn de

kerneisen het behouden van de vitaliteit van de kernen en rekening houden met de landschappelijk waardevolle landschappen, goede verkeersafwikkeling en goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening.

De beoogde woningbouw ten zuiden van Neck draagt bij aan de vitaliteit van het dorp en zorgt voor een goede verkeersafwikkeling. In het stedenbouwkundig plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving. Het plan geeft hiermee invulling aan de Regiovisie.

#### 3.4.2 *Regionaal Actie Programma*

De gemeente Wormerland is in het Regionale Actie Programma (RAP) Amsterdam opgenomen. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. De ambitie staat niet ter discussie, vraag is wel hoe deze waargemaakt kan worden.

Voor de stadsregio Amsterdam is in het actieprogramma uiteengezet dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt en dat dus meer woningen nodig zijn. Bij de realisatie is het belangrijk dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd.

In het RAP zijn de volgende afspraken opgenomen:

- a. De gemeenten zetten zich in om 32.517 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 – 2014 te realiseren.
- b. De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 in de betaalbare sector 9.755 woningen te bouwen (dit kan koop of huur betreffen).
- c. De gemeenten streven ernaar om van 2011 tot 2015 13.438 extra nultreden woningen te realiseren (dit kan koop of huur betreffen en worden vormgegeven in zowel nieuw- als bestaande bouw).

Met betrekking tot de afspraak a. wordt hieronder ingegaan op de kwantitatieve stand van zaken. Met betrekking tot afspraak b. geeft het plan Neck Zuid invulling aan de het streven tot woningbouw in de betaalbare sector. Er is vastgelegd dat minimaal 30% van de woningen wordt ontwikkeld in de categorie sociale huur/koop. Met betrekking tot afspraak c. zijn geen nultredewoningen in dit plan opgenomen. Dit type woningen komt wel terug in andere woningbouwplannen binnen de gemeente waar vanwege de locatie, voorzieningen zich in de nabijheid bevinden.

In de woningbouwmonitor 2015 (paragraaf 3.3.4) is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afspraken op 6.500 woningen per jaar ligt. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt.

Regionale afstemming over het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied heeft plaatsgevonden in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de Stadsregio Amsterdam d.d. 30 juni 2016. In dit overleg is door de regio ingestemd met het plan Neck Zuid.

#### 3.4.3 *Deltavisie HHNK*

Met het opstellen van een Deltavisie voor Hollands Noorderkwartier wil het hoogheemraadschap een strategie voor de toekomst ontwikkelen die het gebied van de provincie Noord-Holland boven het Noordzeekanaal bestand maakt tegen de klimaatveranderingen. In deze visie gaat het vooral om het verkleinen van de kans op rampen en overlast (preventie), adaptatie (aanpassing), mitigatie (verzachting) en compensatie (aanvulling) en uiteindelijk ook om acceptatie: Het beperken van de gevolgen van de klimaatverandering en het gebruik maken van kansen die zich voordoen. Het gaat bij de ontwikkeling van deze visie dus niet om de aanpak bij de bron, bijvoorbeeld CO2 reductie. Daaraan werkt het hoogheemraadschap vanuit zijn eigen milieubeleid. De klimaatverandering heeft effect op alle taken van het hoogheemraadschap. Van veiligheid tegen overstromingen tot waterafvoer, -aanvoer en -kwaliteit. De visie is de basis voor een klimaatstrategie voor het waterbeheer in Noord-Holland noord. Daarmee wil het hoogheemraadschap blijven zorgen voor de randvoorwaarden die wonen en werken onder zeeniveau mogelijk maken.



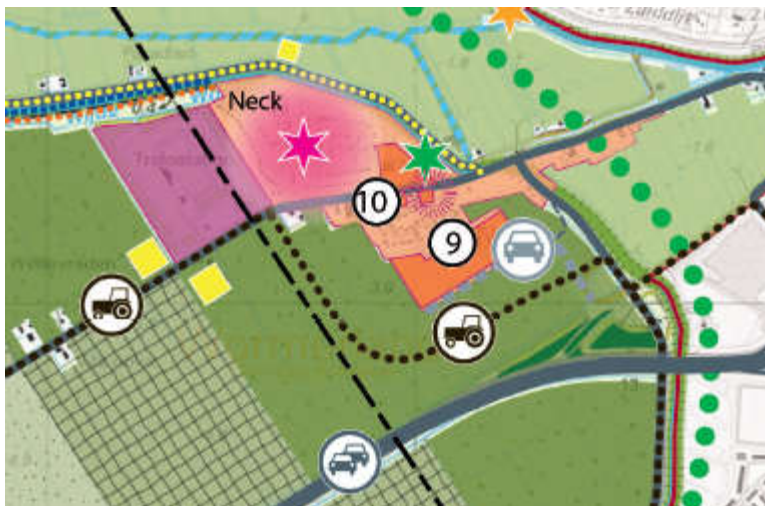
### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 Structuurvisie Wormerland 2025

De gemeente Wormerland streeft in de structuurvisie de volgende drie doelen na:

1. Dynamische en duurzame woon- en werkomgeving in de kernen;
2. Een onderhouden, toegankelijk en recreatief veenweidelandschap;
3. Een agrarische en duurzame droogmakerij.

Deze drie hoofdpogaven zijn onderverdeeld in een aantal concrete ruimtelijke opgaven die de gemeente tot 2025 nastreeft. Voor de kern Neck bestaat het beleid uit de ontwikkeling van Neck Zuid en de IHP-locatie Neck, de realisatie van de ontsluitingsweg, de ontwikkeling van een woon-zorg servicegebied en het vergroten van de zone voor woonboten in de Ringvaart.



Figuur 3.1: Kaart Structuurvisie Wormerland 2025

#### 3.5.2 Kadernota privatisering sportvelden

Met het vaststellen van de Kadernota privatisering sportvelden in 2007 is besloten dat bij de bestoering van de herinrichting van de sportvelden in Neck, woningbouw als kader kan dienen voor de sportcomplexen. Vervolgens heeft de raad op 25 augustus 2009 ingestemd met de door het college voorgestelde koers inhoudende het uitgangspunt dat de kosten van de herinrichting van het sportcomplex van DZS/WWSV gedekt worden uit de opbrengsten van woningbouw.

#### 3.5.3 Woonvisie Wormerland

De Woonvisie Wormerland, met de ondertitel 'Vitaal en Groen' is op 1 juli 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente wil nu en in de toekomst vitaal blijven met een evenwichtige samenstelling van de bevolking en met kansen voor jong en oud, voor arm en rijk. Wormerland wil groeien maar met behoud van het landelijke en groene karakter. Het vertrekpunt voor het ontwikkelen van de woonvisie vormde de woningmarktverkenning die gedaan is in maart 2007. Samengevat geeft de Woonvisie inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt en de ambities van de gemeente op het terrein van wonen.

"Wormerland is vitaal en dat moet zo blijven" Dat is de centrale boodschap van deze woonvisie. De gemeente kiest voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking: kansen voor jong en oud, voor rijk en arm.

Kernelementen van de visie zijn:

1. inspelen op veranderende wensen van de (vergrijzende) bevolking;
2. binden van jonge huishoudens met het oog op de vitaliteit van de gemeente;
3. groei van het woonaanbod met respect voor het groene en rustige karakter;

4. vergroten van de keuzevrijheid voor de woonconsument met bijzondere aandacht voor starters,
5. betaalbaarheid en wonen met zorg;
6. behoud van leefbaarheid van kernen en wijken met oog voor kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen;
7. versterken van de regierol van de gemeente.

Huishoudens worden kleiner waardoor uitbreiding van de woningvoorraad nodig is om de eigen inwoners ook in de toekomst te kunnen huisvesten. Daarnaast is het beleid er op gericht een beperkte groei van het aantal inwoners mogelijk maken, voornamelijk gericht op jonge mensen. De gemeente wil in de periode tot 2020 1.000 à 1.200 woningen bouwen.

De woningbouwontwikkeling Neck Zuid geeft invulling aan de Woonvisie.

#### 3.5.4 Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) is op dinsdag 9 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Wormerland. In het GVVP worden mogelijke oplossingsrichtingen beschreven voor bestaande of te verwachten knelpunten. Dit zijn mogelijke oplossingen op hoofdlijnen die ontstaan door een consequente doorvoering van eerdere beleidsuitgangspunten. Het GVVP is een beleidsstuk op hoofdlijnen dat kaders schept voor verdere uitwerking en richting geeft voor te nemen maatregelen. Specifieke ruimtelijke en verkeerskundige uitwerkingen worden hierin niet gemaakt.

In het Verkeer en Vervoerplan wordt geconstateerd dat de gemeente Wormerland te kampen heeft met sluipverkeer dat door de dorpskern van Neck en over de Noorderweg en Zuiderweg parallel aan de A7 rijft om de file die daar optreedt te vermijden. Dit verkeer zorgt voor overlast (geluid, veiligheid) in de kern Neck en overige bebouwde delen langs de Noorderweg en Zuiderweg.

#### 3.5.5 Welstandsnota Wormerland 2004

Op 5 juli 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota voor de gemeente Wormerland vastgesteld. Met welstandstoezicht regisseert de gemeente, als vertegenwoordiger van het algemeen belang, het uiterlijk aanzien van het dorp. Om burgers meer openheid en duidelijkheid te verschaffen rondom de welstandsbeoordeling heeft de gemeente de welstandsnota opgesteld. In de nota wordt een groot aantal criteria genoemd. Een aantal 'absolute' criteria voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken en daarnaast 'relatieve' criteria voor specifieke gebieden en objecten. In de welstandsnota wordt een gebiedsgerichte aanpak gevolgd. Hierbij wordt steeds een beschrijving gegeven van de samenhang en het karakter van een bepaald gebied, waaruit een aantal aandachtspunten en beoordelingscriteria volgen. Dit zijn de zogenaamde gebiedsgerichte welstandscriteria. Naast de sneltoetscriteria en de gebiedsgerichte criteria zijn er in de welstandsnota voor een aantal bijzondere gebouwen nog specifieke objectcriteria opgenomen.

Voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek veranderen, biedt de welstandsnota geen welstandscriteria. In de welstandsnota wordt daarom aangegeven dat voor dergelijke (her)ontwikkelingsprojecten het opstellen van specifieke welstandscriteria een vast onderdeel dient te zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Voor de ontwikkeling Neck Zuid zijn specifieke welstandscriteria opgesteld in het Stedenbouwkundig Ontwerp en het Beeldkwaliteit- en Groenplan van RROG (november 2016).

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dit verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt

### 4.2 Water

De watertoets<sup>4</sup> is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp. De watertoets is afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

#### *Watersysteem*

Het plangebied is onderdeel van de polder Wijdewormer. Voor dit plangebied geldt dat HHNK waterbeheerder is voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen en de zuivering van afvalwater.

Het plangebied maakt deel uit van peilgebied 5310-1 met een zomerpeil van NAP -4,55 m en een winterpeil van NAP -4,65 m. De poldersloten worden doorspoeld met water dat op diverse plaatsen ingelaten kan worden vanuit de boezem. Dit water stroomt door de polder en wordt, evenals overtollige neerslag, door het gemaal op de Oosterdarsweg weer op de Schermerboezem-zuid uitgeslagen (boezempeil NAP -0,5 m).

In de toekomstige situatie zal het plangebied aansluiten op het huidige watersysteem en de bestaande waterpeilen. In het oostelijk deel van het plangebied zal een deel van watergangen gedempt worden en worden er nieuwe watergangen gegraven. Bij deze werkzaamheden is het van belang om contact te houden met HHNK voor de verlening van de benodigde watervergunning(en). Verder dient rekening gehouden te worden met versnelde afvoer van het kunstgrasveld naar het omliggende oppervlaktewater. De waterlopen dienen deze afvoer te kunnen verwerken. In de watertoets zijn de specifieke aandachtspunten benoemd.

#### *Waterkering*

De oostzijde van het plangebied grenst aan een regionale waterkering, die fungeert als boezemwaterkering en tweede waterkering tegen de meren. Op deze waterkering ligt de Munnikdijkweg. Het hoogheemraadschap is bezig met een dijkversterking van de ringdijk Wijdewormer. De plannen hiervoor hebben raakvlakken met het bestemmingsplan waardoor er met HHNK afstemming plaatsvindt tussen beide projecten.

#### *Waterkwantiteit*

Door toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief wordt beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. Belangrijke

---

<sup>4</sup> Watertoets ontwikkeling Neck Zuid, Grontmij Nederland BV, 10 oktober 2014

uitgangspunten van de watercompensatie zijn 'dempen is graven' en 'wateropgave in eigen plangebied oplossen' (niet afwentelen).

De ontwikkeling heeft een toename van verharding van 16.690 m<sup>2</sup> tot gevolg. Elke toename van verhard oppervlak in het plangebied dient te worden gecompenseerd met 13% aan extra oppervlaktewater. Dit percentage is afhankelijk van de toegestane peilstijging in het peilgebied.

Op basis van dit percentage moet 2.170 m<sup>2</sup> waterberging worden gegraven binnen het plangebied. Momenteel is 3.175 m<sup>2</sup> water (ecologische zone en de brede sloot aan zuidzijde) in het plan opgenomen, waarmee aan de vereiste hoeveelheid waterberging wordt voldaan.

#### *Riolering*

In de huidige situatie is er geen riolering aanwezig in het plangebied. Het dichtstbijzijnde stelsel is het gemengde stelsel in Neck Zuid. De totale hoeveelheid afvalwaterproductie bedraagt in de toekomst circa 2,89 m<sup>3</sup>/h. Hier wordt bij het ontwerp van het nieuwe afvoersysteem rekening mee gehouden. Het hemelwater wordt afgevoerd naar open water.

#### *Beheer en onderhoud*

De verantwoordelijkheid van het beheer en onderhoud van het oppervlaktewater ligt bij HHNK tot aan de waterlijn. Dit betekent echter niet dat het hoogheemraadschap zelf al het onderhoud uitvoert. Binnen dit betreffende plangebied is voor het overgrote deel de aangrenzende eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud van de waterloop langs zijn perceel. Bij de inrichting van het plan is het belangrijk om de waterlopen bereikbaar te houden voor onderhoudsmaterieel die de waterlopen vanaf de kant kunnen onderhouden.

### **4.3 Bodem**

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

De milieuhygiënische kwaliteit rondom de sportvelden te Neck is vastgelegd in een bodemonderzoek<sup>5</sup>. Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische belemmering voor de woningbouw en het toekomstig gebruik van het plangebied vormen.

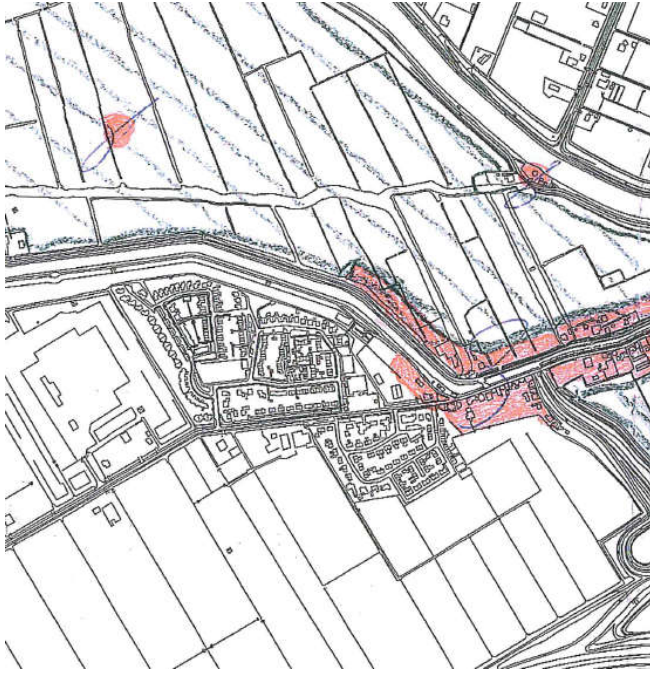
### **4.4 Archeologie**

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

De gemeente Wormerland ligt midden in de regio Zaanstreek- Waterland, in een waardevol gebied met veel bodemschatten. De gemeente zet zich in voor het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden. Met de opgestelde Archeologienota Wormerland 2009 probeert de gemeente Wormerland het erfgoed dat in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen voor de toekomst. Bij de nota hoort een kaart, die aangeeft waar bepaalde archeologische waarden zich bevinden of te verwachten zijn. De kaart is een middel om in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ontwikkelingen de archeologische waarden in te schatten.

<sup>5</sup> Verkennend bodemonderzoek Percelen A 622, 641 en 950 (ged.) gelegen aan de Leeghwaterstraat te Neck, Grondslag BV, 23 augustus 2012

Op basis van de kaart behorende bij de Archeologienota (figuur 4.1) kan worden geconcludeerd dat er geen archeologische verwachting geldt voor het plangebied. Door de gemeentelijk archeoloog is aangegeven dat het gebied archeologisch niet waardevol is en er geen nadere aandacht hoeft te worden besteed aan archeologie in het bestemmingsplan.



Figuur 4.1: uitsnede kaart Archeologienota Wormerland 2009

#### 4.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

##### 4.5.1 Gebiedsbescherming

Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of natuurbeschermingsgebied. Het plangebied ligt wel in de buurt van Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder, Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske en Natura 2000-gebied Polder Zeevang. Omdat het project mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van deze drie Natura 2000-gebieden, is door Van der Goes en Groot een habitattoets<sup>6</sup> uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kunnen optreden op relevante natuurwaarden in Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder als gevolg van de volgende storende factoren: verzuring, vermisting, geluid, lichthinder, trillingen en optische verstoring. Als gevolg van het project zullen echter geen negatieve effecten optreden op relevante waarden en zeker geen significant negatieve effecten. Omdat er geen significant negatieve effecten optreden is een verslechteringstoets uitgevoerd. Voor elke relevante factor is bepaald of voor de gevoelige habitattypen en soorten sprake is van een negatief effect. In de toets wordt aangetoond dat het project geen negatieve gevolgen zal hebben voor het Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in gevaar. Er is geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

##### 4.5.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

<sup>6</sup> Habitattoets nieuwbouwwijk en sportcomplex Neck, Van der Goes en Groot, 19 december 2012

Door Van der Goes en Groot is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde flora en fauna in het plangebied<sup>7</sup>. Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van vissen, rugstreeppad en broedvogels zijn specifieke inventarisaties naar deze soorten uitgevoerd.

Het onderzoeksgebied bestaat uit soortenarme agrarisch beheerde graslanden met sloten. De oevers langs de sloten zijn veelal ingetrapt door vee. Tijdens het onderzoek zijn geen beschermde plantensoorten van Tabel 2 en 3 aangetroffen.

Er zijn zeven vissoorten gevangen, waaronder geen enkele beschermde soort.

In het onderzoeksgebied is de Rugstreeppad niet aangetroffen. In de sloten zijn vissen aanwezig. Dit is niet gunstig voor de Rugstreeppad omdat de larven worden opgegeten door de vissen. Daarnaast is in het plangebied en de directe omgeving nauwelijks geschikt landhabitat voor Rugstreeppad aanwezig.

In totaal zijn van 12 soorten vogels, 23 territoria vastgesteld. Alle vastgestelde soorten behoren tot de algemeen voorkomende bos- en struweelvogels. Geen van de vastgestelde soorten staat op de Rode Lijst. Weidevogelterritoria konden niet worden vastgesteld. Eénmaal werd een Scholekster op de sportvelden waargenomen. Er zijn geen jaarrond beschermde broedvogels in het plangebied vastgesteld.

Voor de aanwezige broedvogels dienen de werkzaamheden waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor deze broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht.

#### **4.6 Verkeer en parkeren**

##### *Ontsluiting*

Het plangebied krijgt een apart ontsluiting richting de Oude Provincialeweg. Extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling wordt hiermee geweerd uit de dorpskern. Daarnaast wordt verkeer dat nu via het dorp van en naar het sportpark gaat, zoveel mogelijk via de nieuwe ontsluitingsweg geleid.

##### *Parkeren*

De ontwikkeling bestaat uit 63 woningen en 1,5 hectare netto sportvelden. Op basis van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan gelden de volgende parkeercijfers:

- 1,8 parkeerplaatsen per woning (gemiddeld maximum tussen midden en duur);
- 27 parkeerplaatsen per netto hectare sportterrein.

Het minimaal aan te leggen parkeerplaatsen op basis van het programma, bedraagt 154 parkeerplaatsen. Het plan voorziet ruim in de parkeernorm door de aanleg van 160 haaksparkeerplaatsen, 12 langsparkerplaatsen en 28 parkeerplaatsen op eigen terrein (geschakelde en vrijstaande woningen). In totaal voorziet de ontwikkeling in 200 parkeerplaatsen. Er worden hiermee 46 parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan nodig op basis van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan.

#### **4.7 Geluid**

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. De enige geluidgezoneerde weg in de omgeving van het plangebied betreft de A7. Wegen in het plangebied en de te realiseren ontsluitingsweg krijgen een snelheidsregime van 30 km/h. Op grond van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) is het voornemen om de woonwijken in Neck een 30 km/h regime te geven. Wegen met een 30 km/h regime kennen in de Wet geluidhinder geen geluidzone. Vanwege de relatief lage verkeersintensiteiten op deze wegen hoeft de geluidbelasting als gevolg van deze wegen niet te worden berekend.

<sup>7</sup> Sportcomplex Neck, Inventarisatie in het kader van de Flora- en faunawet, Van der Goes en Groot, 12 september 2012

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek<sup>8</sup> is voor het woningbouwplan het wegverkeerslawaai als gevolg van de A7 getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder. Met betrekking tot de input is rekening gehouden met de gewijzigde geluidproductieplafonds in het kader van het project 'Spitsstroken A7/A8. Uit de rekenresultaten blijkt dat op de gevels van 55 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Op alle eerstelijns woningen (24 stuks) wordt de ten hoogst vergunbare waarde van Lden 53 dB overschreden. Deze woningen worden aan de zijde van de A7 uitgevoerd met een zogenaamde 'dove' gevel. Hierdoor kunnen deze gevels buiten de beoordeling van de vast te stellen grenswaarden blijven. Wel dient de karakteristieke geluidwering van deze gevels zodanig te zijn dat een binnenniveau in de verblijfsgebieden niet hoger is dan 33 dB(A).

Ondanks het voorgaande wordt de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB op de gevels van nog 47 woningen overschreden of indien de zijgevels van de woningen, gelegen in de eerste lijnsbebouwing, ook uitgevoerd worden met een 'dove' gevel op 41 woningen. De hoogste waarde bedraagt Lden 53 dB.

Om de optredende geluidsbelasting omlaag te brengen is onderzoek gedaan naar het toepassen van geluidsreducerende maatregelen. Deze maatregelen zijn echter onvoldoende geluidsreducerend of niet voor de hand liggend zijn (bronmaatregel: aanpassing wegdek) of stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard vanwege de hoge kosten voor het aanbrengen van vele (kilo)meters scherm of schermen met hoogten > 5 m.

De eerstelijns woningen zullen worden uitgevoerd met een dove gevel. Voor maximaal 47 woningen wordt een hogere waarde aangevraagd.

#### 4.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

1. grenswaarden niet worden overschreden;
2. de luchtkwaliteit per saldo verbeterd of tenminste gelijk blijft;
3. het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
4. het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkelingen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat deze ontwikkelingen niet bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

<sup>8</sup> Nieuwbouwlocatie Neck Zuid te Neck, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Grontmij Nederland BV, 11 maart 2015

#### 4.9 Externe veiligheid

Bij ontwikkeling van nieuwe functies die een risico kunnen veroorzaken of bij ontwikkeling van risicogevoelige functies dient onderzoek plaats te vinden naar eventuele gevolgen voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

Ten zuiden van het plangebied ligt de rijksweg A7 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De gemeente moet de gevaren en risico's van het transport over de weg inventariseren en bij de besluitvorming betrekken. Door de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland is advies uitgebracht over externe veiligheid in relatie tot het onderhavige bestemmingsplan<sup>9</sup>. De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen is klein maar niet onmogelijk. Voor het plangebied moet de hulpverlening daarom rekening houden met ongevalscenario's die kunnen ontstaan met een tankwagen met LPG, giftige stoffen en benzine. Gezien de afstand van het plangebied tot de A7 zal een ongeval met een tankwagen met benzine geen effecten/gevolgen hebben voor het plangebied.

Voorlichting geven aan de toekomstige bewoners/gebruikers over de mogelijke ongevalscenario's en bijbehorende gevaren en het handelingsperspectief, vergroot de zelfredzaamheid. Aanwezige personen weten dan wat zij moeten doen bij een ongeval. Wanneer de gebouwen zo zijn geconstrueerd dat zij bestand zijn tegen de effecten van de ongevalscenario's dan bieden zij bescherming en kunnen worden gebruikt om in of achter te schuilen.

Na een ongeval richt de hulpverlening zich op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied. De gevolgen van een explosie, (wolk)brand kunnen goed worden bestreden. Bij een giftige wolk zijn de mogelijkheden van de hulpverlening vaak beperkt en afhankelijk van de vrijgekomen stof en de (weers)omstandigheden.

Er zijn maatregelen die het gevaar kunnen beperken. De maatregelen hebben vooral betrekking op het beter benutten van de zelfredzaamheid van de aanwezige personen en het verbeteren van de bescherming die gebouwen kunnen bieden.

#### 4.10 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. De woningbouw wordt op korte afstand van de sportvelden gesitueerd. Om deze reden wordt hieronder nader ingegaan op eventuele geluid en lichthinder.

##### *Geluidhinder*

In het Activiteitenbesluit is een aantal bepalingen met betrekking tot sportterreinen en geluidhinder opgenomen. Het stemgeluid van bezoekers op het terrein voor sportactiviteiten blijft buiten beschouwing. Dat wil zeggen dat de grenswaarden voor het maximale geluidsniveau niet gelden voor het komen en gaan van bezoekers van sportterreinen. Wel moet rekening worden gehouden met de zorgplicht.

##### *Lichthinder*

Voor het aspect licht bestaat ook een zorgplicht om hinder zoveel mogelijk te voorkomen. De tijden waarop de verlichting aan mag zijn, zijn uitputtend geregeld in het Activiteitenbesluit. Wanneer de sportvelden niet gebruikt worden mogen de lichtmasten niet aan staan. Daarnaast zal bij de plaatsing van lichtmasten gekeken worden naar de plaatsing van de armaturen en dat inval van het licht zich concentreert op het sportveld.

<sup>9</sup> Advies externe veiligheid Ontwerp bestemmingsplan Neck Zuid te Wijdewormer, Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, 20 juli 2015



## 5 Planbeschrijving

### 5.1 Visie

In paragraaf 2.3 “Het plangebied en zijn omgeving” zijn de waarden van het landschap en voorwaarden voor het ontwerp kort beschreven. In dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van de tekst zoals deze is opgenomen in het Stedenbouwkundig Ontwerp - Beeldkwaliteit en Groenplan van RROG (november 2016). Bij het ontwerp is gekozen voor een duidelijk onderscheid tussen datgene wat onderdeel uitmaakt van de dijk en de dijkzone en datgene dat hoort bij de rechthoekige agrarische structuur. Daarnaast is het handhaven van de open zichten vanuit het landschap op de dijk en andersom uiterst belangrijk. Met het respecteren van deze zichten en het versterken van het contrast blijft de karakteristiek van de droogmakerij in tact.

De nieuwe ontwikkeling ten zuiden van Neck krijgt vorm in een rechthoekige structuur passend bij het typisch landschap van de droogmakerij. De woningen, sportvelden en groenstructuur maken onderdeel uit van het strakke rechtlijnige stelsel. Het nieuwe deel van Neck blijft bewust los liggen van de dijk. Hiervoor wordt een strook langs de dijk open gehouden. Ter hoogte van deze strook is het zicht op de achterkanten van de oude dijkbebouwing essentieel. Passend in de dijkzone kan in de toekomst gedacht worden aan een meer natuurlijke inrichting. Op deze manier ontstaat er aan de zuidzijde van Neck een driedeling in het gebied; een nieuw stuk dorp met sportvelden, een dijkzone en een stuk agrarische gebied.

### 5.2 Ontwerp

De ontwikkeling bestaat uit een dorpsuitbreiding met maximaal 63 woningen en een reconstructie van het sportpark. De reconstructie van het sportpark bestaat uit het aanleggen van twee nieuwe voetbalvelden, één nieuw korfbalterrein en het verleggen van de jeu de boulesbanen. Het korfbalveld en één van de voetbalvelden worden aangelegd in kunstgras. Voor beide verenigingen zijn nieuwe verenigingsgebouwen voorzien.

Bij de keuze van de woningen wordt gedacht aan een divers aanbod van woningtypen waarbij minimaal 30% wordt ontwikkeld in de categorieën sociale huur/koop. De rand van het dorp krijgt vorm met rijwoningen die met hun voorkant naar het landschap zijn gericht en met woningen met grote kavels. De woningen met grote tuinen staan garant voor een groene dorpsrand. Nabij de bestaande woningen die thans met hun achterkanten aan het plangebied grenzen, is een stukje natuurontwikkeling gesitueerd. Hiermee wordt een goede overgang gecreëerd tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen.

Om het dorp niet extra te belasten met autoverkeer is een directe ontsluiting gemaakt naar de Munnikdijkweg. Op deze manier kunnen de auto's niet via de aansluitende bestaande wegen de buurt verlaten. Uiteraard blijven de woningen en de sportclubs direct verbonden met de rest van het dorp voor langzaam verkeer (fietsers en wandelaars).

### 5.3 Nut en noodzaak ontsluitingsweg

In paragraaf 3.3.2 is aangegeven dat de locatie van de ontsluiting van het te ontwikkelen gebied buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), zoals vastgesteld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), is gesitueerd. In de PRV zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. Artikel 14 van de PRV geeft aan dat bij 'overige vormen van verstedelijking' buiten BBG de noodzaak moet zijn aangetoond en is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet binnen BBG kan worden gerealiseerd. Deze paragraaf voorziet hierin.

In de huidige situatie vindt de ontsluiting van het sportpark plaats via de bestaande kern naar de Noorderweg en Neckerstraat. Dit is geen optimale situatie. Enerzijds omdat het sportpark enkel via woonstraten is te bereiken. Anderzijds omdat de Noorderweg en Neckerstraat als ontsluitingswegen beide een zeer smal profiel hebben (4,5 meter respectievelijk 3,5 meter). Woningen zijn zeer dicht gesitueerd op de Neckerstraat, welke aan de andere zijde wordt begrensd water. Om deze reden is een verbreding van de weg niet reëel. Omdat de Noorderweg-Neckerstraat de enige ontsluiting van Neck vormt, is het instellen van éénrichtingsverkeer ook niet aanbevelingswaardig. De verkeersdruk in de kern zal als gevolg van de ontwikkeling van een Multifunctionele accommodatie met woningen in het centrum van Neck (voorzien in 2014) toenemen.

Een ontsluiting van het woningbouwplan Neck Zuid via de bestaande kern naar de Noorderweg en Neckerstraat zou leiden tot een extra verkeerstoename op de betreffende straten. Uitgaande van gemiddeld 7 motorvoertuigbewegingen per woning per dag (CROW 'centrum-dorps'), leidt het woningbouwplan tot circa 441 motorvoertuigbewegingen extra. Ontsluiting van de nieuwe woningen via de bestaande kern zou leiden tot een ongewenste situatie met betrekking tot verkeersveiligheid. Daarnaast is de verwachting dat in deze situatie onevenredige hinder ontstaat voor de bewoners van woningen aan deze straten. Naast de verkeersveiligheid moet hierbij gedacht worden aan hinder als gevolg van geluid en trillingen.

Op basis van het bovenstaande is in het plan Neck Zuid een nieuwe ontsluitingsweg voorzien welke aansluit op de Munnikdijkweg. De bestaande kern wordt hiermee ontlast doordat zowel de nieuwe woningen als het sportpark via deze weg worden ontsloten. Geconcludeerd wordt dat met deze nieuwe ontsluitingsweg het openbaar belang wordt gediend.

Naar aanleiding van het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 29 januari 2014 en 19 april 2016, is ook een alternatieve ontsluiting onderzocht, namelijk het rechtdoortrekken van de zuidelijke randweg. Deze variant is vanuit meerdere aspecten overwogen: verkeer, ruimtelijk, waterkering en maatschappelijk.

#### *Verkeer*

Een aansluiting op de Munnikdijkweg betekent meer verkeersbewegingen op de Munnikdijkweg. Ter hoogte van de kruising kunnen opstoppingen plaatsvinden vanwege het afslaand verkeer. Met name tijdens de spitsuren, de speelmomenten van de sportclubs en de bezoeken van het restaurant Mario's worden er opstoppingen voorzien. Daarnaast is de Munnikdijkweg een weg voor fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer. Een haakse aansluiting op de Munnikdijkweg maakt kruisende verkeersstromen en sluipverkeer voor fietsers mogelijk; via de haakse aansluiting, door de nieuwe woonwijk en langs de Leeghwaterstraat. Een dergelijke route kan voor omwonenden als hinderlijk worden ervaren en ook een toename van de kruisende verkeersstromen is verkeerskundig ongewenst. In de oorspronkelijke ontsluiting is fietsverkeer over de ontsluitingsweg niet mogelijk, daar het verboden is te fietsen op de Oude Provinciale weg. Ook zijn de kruisende verkeersstromen in deze variant minder.

Voor de verkeersafwikkeling van en naar de nieuwe woonwijk is een directe aansluiting aan de Oude Provinciale weg een logischere route, omdat het merendeel van het verkeer richting Purmerend en/of de A7 rijdt en vice versa.

Het parkeren blijft op met name het noordelijke deel van de Munnikdijkweg (bezoekersparkeren restaurant) een onderwerp. Een haakse aansluiting op de Munnikdijkweg kan, gelet op het parkeergedrag op de dijk, verkeersonveilige situaties teweeg brengen. Dit is niet het geval in de oorspronkelijke variant omdat er geen directe aansluiting is op de Munnikdijkweg.

#### *Ruimtelijk*

Bij het rechtdoortrekken en aantakken aan de Munnikdijkweg is een hoog grondlichaam nodig om het hoogteverschil tussen polder en dijk te overbruggen. Het hoge grondlichaam heeft veel impact op het zicht op de historische kern en op het landschap. Ter hoogte van de open dijkzone is het zicht op de achterkanten van de oude dijkbebouwing essentieel. Deze bestaande kwaliteiten in het gebied moeten behouden blijven. Voor de toekomst is het van groot belang

dat de dijkzone open blijft. Het verdichten van deze zone zou een negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

#### *Waterkering*

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft zich als partner van de gemeente en wegbeheerder van de Munnuikdijkweg en de Oude Provinciale weg uitgesproken over de beide varianten. HHNK heeft de voorkeur uitgesproken voor de oorspronkelijke ontsluiting op de Oude Provinciale weg (in plaats van rechtstreeks op de Munnikdijkweg), vanwege mogelijk negatieve effecten op de waterkering als gevolg van het aan te brengen grondlichaam tegen de dijk, de verkeersveiligheid en het beheer en onderhoud van de sloten.

#### *Maatschappelijk*

In de haakse variant komt de ontsluitingsweg dicht tegen de woningen aan de Neck. Hierbij kan worden verwacht dat het zicht op de polder voor de woningen aan de Neck en aan de Neckerstraat drastisch wordt veranderd door een aangezicht op een in hoogte oplopend dijklichaam.

Per brief d.d. 30 juni 2016 heeft Gedeputeerde Staten bevestigd dat men zich kan vinden in de bovenstaande afweging en de ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan voldoende is geborgd.

### **5.4 Beeldkwaliteit**

Met de vernieuwing van het sportcomplex van Neck en de nieuw te bouwen woningen, verandert het aanzien van de zuidkant van Neck. In het stedenbouwkundig ontwerp is een nieuwe buurt bedacht die aansluiting vindt bij de stedenbouwkundige opzet van het aangrenzende gebied; de buurt tussen de Wildschutweg en de Leeghwaterstraat. De nieuwe buurt is te benaderen via de nieuw aan te leggen infrastructuur. Waar het gebied voorheen enkel via 'kruip-door-sluip-door' te benaderen was, zal het buurtje in de toekomst een soort nieuwe voorkant van Neck zijn. Het is uitgangspunt om de nieuw te bouwen woningen te ontwerpen als onderdeel van het dorp Neck. Het gaat dan om het waarborgen van de dorps kwaliteiten van Neck en het realiseren van een (ver)nieuw(d) leefgebied met ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd mag de buurt worden opgezet als een eigentijdse invulling. Het is een 'buurt in zichzelf'. Om recht te doen aan deze twee aspecten zijn beeldkwaliteitsregels opgesteld, waarin regels worden meegegeven aan de woningbouw en aan het sportcomplex.

Door de nieuwe woningbouw verandert het beeld van de dorpsrand van Neck. Uitgangspunt is dat het een dorpsrand blijft. Om de dorps opzet van Neck te waarborgen is een aantal stedenbouwkundige regels bepaald:

- De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met een kap;
- De woningen hebben voortuinen;
- De rijwoningen mogen niet te lang worden. Daarom bestaan ze uit maximaal 6 woningen, aaneengeschakeld;
- De woningen oriënteren zich op de straat. Dit betekent dat de representatieve zijde naar de straat is gericht;
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie;
- Er wordt geen gesloten gevel op de openbare ruimte gericht.

De bouwwerken, ballenvangers en hekwerken van het sportcomplex bepalen mede de uitstraling van het gebied. Om deze reden gelden ook voor deze onderdelen van het plan beeldkwaliteitsregels:

- De hekwerken worden uitgevoerd in hoogwaardige materialen. Hekwerken in de beplanting mogen afwijkend worden behandeld.
- De bouwwerken van het sportcomplex worden niet in signaalkleuren uitgevoerd.
- Het gebruik van vlaggen, bebording en reclame-uitingen wordt terughoudend toegepast.

Tevens zijn regels voorschreven voor de architectonische opbouw, materiaalgebruik en kleurgebruik. De regels zijn vastgelegd in de rapportage 'Stedenbouwkundig Ontwerp - Beeldkwaliteit

en Groenplan' (RROG, november 2016) welke een bijlage vormt bij onderhavig bestemmingsplan.

### **5.5 Groenplan**

De nieuwe woningen en de sportvelden worden omrand met een robuuste landschappelijke beplanting. Gekozen is voor lanen met populieren. De schaal en maat van de groenelementen sluit aan bij de schaal en maat van de droogmakerij. In de lijn van de geometrie van de droogmakerij worden de bomen in een rechthoekig patroon aangeplant. De beplanting is fors en heeft een grote invloed op het beeld van de dorpsrand. Gekozen is voor de populier als hoofdsoort. De beplanting bestaat uit een laan met vier bomenrijen een beplanting met populieren aan de noordoostzijde. Aan de noordoostzijde wordt onder de populieren tevens een stevige randbeplanting aangelegd die het zicht op de voetbalvelden afschermt. Het voordeel van het rationele aanplantpatroon is dat het bos andere planonderdelen kan opnemen. Zoals de genoemde parkeerplaatsen bij de voetbalvereniging. Daar waar de woningen staan is geen onderbeplanting opgenomen zodat er vanuit de woningen een vrij uitzicht op het open landschap blijft bestaan. Aan de buitenzijde ligt onder de populieren een smal voetpad. Met dit voetpad wordt het mogelijk langs de dorpsrand te wandelen. Buiten de groene rand van de nieuwe ontwikkeling komt er geen opgaande beplanting. Het zicht vanaf de dijk op het open landschap moet zo veel mogelijk open blijven.

Voor de ontsluiting van de woningen en het sportterrein wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Deze weg verbindt het dorp met de Munnikdijkweg en de Provincialeweg. Langs de woningen en het sportveld wordt de weg aan weerszijde begeleid door de genoemde laan met vier boomrijen. Daar waar de weg parallel loopt aan de dijk blijft het zicht vrij, hier komen zeer bewust geen bomen. Het contrast tussen het open landschap van de droogmakerij en het bebouwd gebied is een karakteristiek van dit landschap. Het zorgvuldig kiezen van de beplantingen en het respecteren van de open zichten horen daarbij.

## 6 Juridische aspecten

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en ontwikkelaar bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

### 6.2 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen;
- Sport;
- Tuin;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;

Voorliggend bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen, waarmee een directe bouwtitel wordt verkregen.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- c. (eventueel) mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen:

Ten zuiden van het toekomstig woongebied is een brede strook openbaar groen voorzien. Deze gronden zijn dan ook als Groen bestemd waarbij gebouwen niet zijn toegestaan. Het realiseren van speelvoorzieningen is tot een maximale bouwhoogte van 3 meter mogelijk in deze bestemming. De ontsluitingsweg van het gebied wordt ten zuiden van het woongebied en de sportvelden landschappelijk ingepast door middel van boomrijen. Om deze reden is aan weerszijden van de weg een bestemming Groen opgenomen. Parkeren is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

- Artikel 4: Sport;

Het sportpark is met de bestemming Sport bestemd, waarbij voldoende ruimte is geboden voor de verenigingsgebouwen en overige gebouwen ten behoeve van de bestemming.

- Artikel 5: Tuin

De voortuinen bij de woningen hebben een tuinbestemming. Hierin zijn geen gebouwen, anders dan erkers, toegestaan. De bestemming Tuin loopt tot 3 meter achter de voorgevel van de woning (bouwvlak). De afmetingen voor erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels opgenomen.

- Artikel 6: Verkeer;

De verkeersstructuur en parkeerplaatsen zijn opgenomen met de bestemming Verkeer.

- Artikel 7: Water;

De gronden gelegen tussen de bestaande woonbebouwing en de nieuwe woonbebouwing zijn bestemd met de bestemming Water ten behoeve van de gewenste buffer.

- Artikel 8: Wonen;

Voor de woningbouwlocatie is de bestemming Wonen opgenomen. Het betreft een gedetailleerde bestemming met bouwvlakken.. Er wordt ruimte geboden voor maximaal 63 woningen. Woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en in een bouwvlak is aangegeven welk type woning is toegestaan. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter respectievelijk 11 meter. Voor bijbehorende bouwwerken is een specifieke regeling opgenomen zoals deze gebruikelijk is in recente bestemmingsplannen binnen de gemeente.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 9: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4

Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

Op basis van de algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de daarbij gestelde voorwaarden.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

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

- Artikel 12: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Hierin is geregeld dat bestaande bouwwerken mogen worden gehandhaafd en bestaand gebruik mag worden voortgezet.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

### **6.3 Handhaafbaarheid**

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

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

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

## **7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Algemeen**

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

### **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gemeente Wormerland zal in het kader van de ontwikkeling en realisatie van het gebied, voorafgaande aan de het vaststellen van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad, een anterieure overeenkomst met BPD sluiten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De gemeente acht deze partij in staat om de kosten voor ontwikkeling van het plan te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen. Op grond van het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.



## 8 Procedure

### 8.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het voorontwerpbestemmingsplan verstuurd aan verschillende instanties met het verzoek om reactie. De resultaten van het vooroverleg zijn in een separate nota van beantwoording opgenomen. In deze nota zijn de overlegreacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Vervolgens is aangegeven of de reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op 29 januari 2014 is het plan Neck Zuid in de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland behandeld. Samengevat zijn de volgende opmerkingen gemaakt, de gemeentelijke beantwoording is cursief opgenomen:

1. De ARO erkent de noodzaak van een nieuwe ontsluitingsweg voor de woningbouw van Neck-Zuid en is van mening dat er goed is gekeken naar zowel de verkeerskundige aspecten als de landschappelijke inpassing van de ontsluitingsweg. Niettemin ziet de ARO graag een alternatieve ontsluitingsmogelijkheid die leidt tot minder aantasting van het open landschap van de Wormer nader onderzocht, namelijk het recht doortrekken van de zuidelijke randweg met een laankarakter langs woningbouw en sportvelden naar de dijk. Dit geeft een fraaie, meer rechtstreekse en kortere entree tot het dorp en minder restruimten zonder agrarische toekomstwaarde.

*De aanbeveling is nader onderzocht. In paragraaf 5.3 wordt hier op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt de structuur van het oorspronkelijke plan het best is ingericht op de verkeersstromen. Daarnaast heeft de voorgestelde alternatieve aansluiting een negatief effect op de verkeersveiligheid op de Munnikdijkweg.*

2. Zowel bij keuze voor deze optie (zie punt 1), als in het geval van de voorgelegde langere ontsluitingsroute op de Oude Provincialeweg, ziet de ARO graag onderzocht hoe met een bestemmingsregeling als onderdeel van het bestemmingsplan voor het woongebied de afgesneden agrarische gronden op termijn open gehouden kunnen worden.

*De agrarische gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan agrarisch bestemd. Het meenemen van deze gronden in het bestemmingsplan heeft dan ook geen meerwaarde. Het vigerende bestemmingsplan borgt reeds een continuering van het agrarisch gebruik en daarmee samenhangende openheid van de gronden. In de gemeentelijke structuurvisie zijn de gronden eveneens conform het huidige agrarische gebruik opgenomen.*

3. Ten slotte geeft de ARO, in het bewustzijn dat zij niet gaat over het plangebied binnen BBG, voor de geprojecteerde woningbouw in overweging mee, om aan de westrand naar het landschap toe voorkanten van woningen te realiseren en geen achterkanten, die bijna per definitie een rommelig beeld zullen geven.

*Er worden geen achterkanten van woningen richting het openbaar gebied gerealiseerd.*

## **8.2           Inspraak**

Burgers en maatschappelijke organisaties zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken doordat het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 7 november 2013 zes weken ter inzage heeft gelegen. Binnen de inspraaktermijn is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie te geven. In een separate nota van beantwoording zijn de inspraakreacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Vervolgens is aangegeven of de inspraak leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **8.3           Zienswijzen en beroep**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 juli 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gelijktijdig lag ook het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage. Belanghebbenden konden in deze periode zienswijzen naar voren brengen. De bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, de Zaankanter en op [www.wormerland.nl](http://www.wormerland.nl). Het ontwerpbestemmingsplan was inclusief bijbehorende bijlagen te raadplegen via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) en [www.wormerland.nl](http://www.wormerland.nl).

Er zijn 7 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan Neck Zuid. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. In de 'Nota van zienswijzen' zijn de zienswijzen kort samengevat en voorzien van beantwoording. Hierbij is per zienswijze aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De Nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.