

**Bestemmingsplan Polderweijde  
Herziening**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Polderweijde Herziening

V A S T G E S T E L D

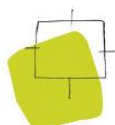
## Inhoud

---

Toelichting + bijlage  
Regels  
Verbeelding

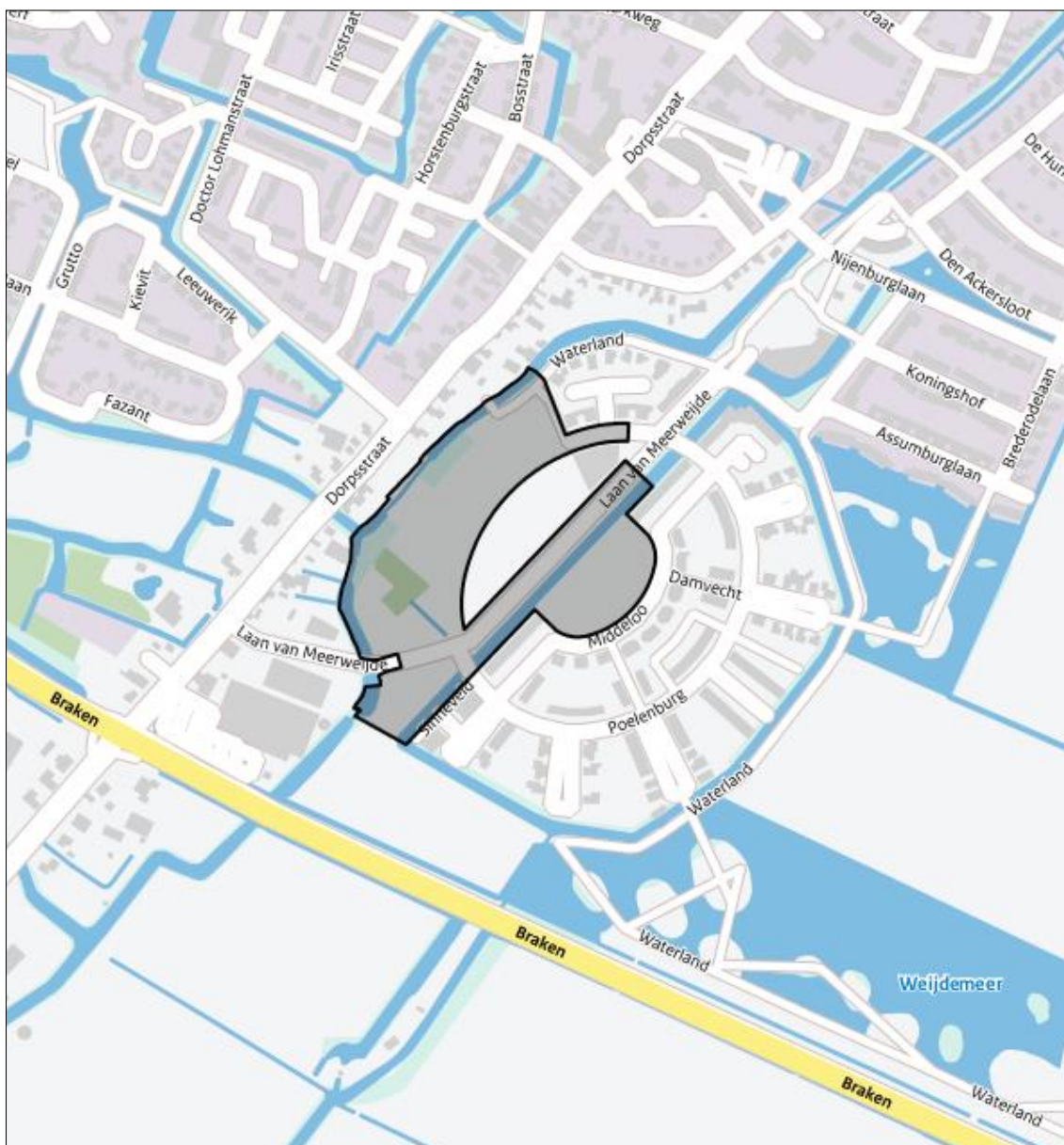
Separaat bijgevoegd:  
Akoestisch onderzoek  
Archeologische quickscan  
Bodemonderzoek

11 juli 2016  
Projectnummer 800.34.00.05.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel bestemmingsplan	6
1.4	Digitaal bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	AMvB Ruimte	8
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	8
2.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Regionale Woonvisie West-Friesland	10
2.3.2	Structuurvisie Koggenland	10
<b>3</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>11</b>
3.1	Hinder van bedrijven	11
3.2	Geluid	11
3.3	Externe veiligheid	12
3.4	Luchtkwaliteit	13
3.5	Water	13
3.6	Ecologie	15
3.7	Archeologie	15
3.8	Cultuurhistorie	16
3.9	Bodem	17
3.10	Kabels en leidingen	17
<b>4</b>	<b>Bestemmingen</b>	<b>19</b>
4.1	Algemeen	19
4.2	Groen	20
4.3	Verkeer	20
4.4	Water	20
4.5	Wonen	21
4.6	Leiding - Water	21
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>23</b>
5.1	Handhaving	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

**Bijlage**

## 1.1

### **Aanleiding**

In juni 2013 ging het bouwbedrijf Mulder Obdam failliet. Het bouwbedrijf was één van de ontwikkelende partijen van de woonuitbreiding Polderweijde. De gemeente heeft met (de voorgangers van) Mulder Obdam en de andere ontwikkelaar Vos' Obdam afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte en de te realiseren woningbouwcategorieën. Met het faillissement staat de status van deze afspraken ter discussie voor eventuele rechtsopvolgers. Daarbij zijn inmiddels de marktomstandigheden veranderd, waardoor de uitgangspunten ten aanzien van de woningbouwcategorieën geëvalueerd moeten worden. De gemeente Koggenland heeft daarom op 6 mei 2013 een voorbereidingsbesluit genomen. Verder is inmiddels bekend dat Vos' Obdam de grondpositie van Mulder Obdam heeft overgenomen. Met deze partij is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. De gemeente wil de nieuwe situatie vastleggen door middel van een nieuw bestemmingsplan en een exploitatieplan. Een exploitatieplan was eerder nog niet vastgesteld omdat de wet destijds die mogelijkheid niet bood. Door middel van het exploitatieplan en het bestemmingsplan kunnen op een publiekrechtelijke wijze de uitgangspunten voor het woongebied worden vastgelegd. Het exploitatieplan is niet van toepassing voor Vos' Obdam gezien het feit dat met deze partij een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, welke in hiërarchie het exploitatieplan overstijgt, maar wel in voorkomend geval voor nieuwe eigena(a)r(en) van het te ontwikkelen plangebied geldt.

## 1.2

### **Plangebied**

Het plangebied omvat het laatste deel van de invulling van het plan Polderweijde. Het plangebied is weergegeven op de figuur voorafgaand aan deze plantoelichting. Het gebied wordt grotendeels begrensd door het deel van het plan Polderweijde dat al ontwikkeld is. De delen van de Westfrisiaweg waarvoor ingrepen gepland zijn, zijn eveneens niet in het plangebied opgenomen. Die delen vallen binnen het provinciale inpassingsplan voor deze weg, waarvoor de bevoegdheid tot het aanbrengen van wijzigingen bij de provincie ligt. Dit inpassingsplan bepaalt daarmee voor een deel de begrenzing van het plangebied. Als tweede wordt de begrenzing van het plangebied gevormd door het bestemmingsplan Landelijk Gebied, dat op 27 juli 2013 is vastgesteld.

### 1.3

#### **Doel bestemmingsplan**

De wijk Polderweijde wordt als woningbouwlocatie ontwikkeld. Om gewijzigde inzichten ten aanzien van de volkshuisvesting te faciliteren, is een herziening van het plan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan, genaamd Polderweijde Herziening, biedt het kader voor de gewijzigde uitgangspunten. Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk:

- het bestemmingsplan Polderweijde 1e partiële herziening 2010;
- het bestemmingsplan Polderweijde 2006.

Met het voorliggende bestemmingsplan beoogt het gemeentebestuur van Koggenland de juridische basis te bieden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de laatste fase van het plan Polderweijde met bijbehorende voorzieningen.

### 1.4

#### **Digitaal bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de inwoners 'online' informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het vaststellen van een digitale versie is per 1 januari 2010 verplicht. De digitale versie is de juridisch bindende versie. Er blijft een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan.

### 1.5

#### **Leeswijzer**

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante beleidskader.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 4 geeft keuzes voor de bestemmingen en per bestemming een toelichting en de inhoud weer.
- Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## 2.1

### Rijksbeleid

#### 2.1.1

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte. In de structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk wil inzetten op topsectoren, zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en -krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. Voor elk van de in de SVIR opgenomen rijksdoelen worden in de nota specifieke nationale belangen benoemd.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag

op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij wordt opgemerkt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in uitspraak 201506618/1/R6 onder verwijzing naar haar eerdere uitspraak van 1 juli 2015 overweegt dat bestaande planologische mogelijkheden in een nieuw plan mogen worden opgenomen zonder dat hoeft te worden voldaan aan de verantwoordingseisen van de Ladder

#### **2.1.2**

#### **A M v B R u i m t e**

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit Besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Geen van deze nationale belangen speelt een rol binnen de begrenzing van het plangebied.

### **2.2**

#### **Provinciaal beleid**

##### **2.2.1**

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

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 “Kwaliteit door veelzijdigheid” vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar moet worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt voor 2040 is “Kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale be-

langen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 1. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (bron: provincie Noord-Holland)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen uit de structuurvisie door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

### 2.2.2

#### **Provinciale Ruimtelijke Verordening**

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie parallel aan de structuurvisie de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Het gehele plangebied wordt tot het bestaand bebouwd gebied gerekend. Dit betekent dat er in principe nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Op het gebied van invulling van bestaand bebouwd gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen. Deze zijn aan te merken als stedelijke functies. Deze functies pas-

sen in het beleid zoals dat is geformuleerd in de PRV. De locatie Polderweijde past tevens in het provinciaal beleid met betrekking tot OV-knooppunten.

## **2.3**

### **Gemeentelijk beleid**

#### **2.3.1**

##### **Regionale Woonvisie West-Friesland**

De Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011 - 2020 is vastgesteld in 2010 en het daarbij behorende Regionaal ActiePlan (RAP) Wonen 2011-2015 is vastgesteld in 2011. Het plan Polderweijde maakte als harde capaciteit onderdeel uit van dit vastgestelde beleid.

Momenteel wordt de woonvisie geactualiseerd en wordt voor de periode 2016 tot en met 2020 een nieuwe RAP vastgesteld. Het resterende gedeelte van plan Polderweijde maakt onderdeel uit van deze concept-plannen en voorziet voor een deel in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van Koggenland.

#### **2.3.2**

##### **Structuurvisie Koggenland**

De gemeenteraad heeft het ruimtelijk beleid voor de gemeente op 12 oktober 2009 vastgesteld in de Structuurvisie 2009-2020. Het ruimtelijk beleid geeft richting aan ontwikkelingen in de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking.

Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

In de structuurvisie wordt de locatie Polderweijde aangemerkt met een rode arcering. Dit geeft aan dat er een ruimtelijke reservering ten aanzien van wonen ligt op het gebied. Het bestemmingsplan geeft invulling aan deze reservering en past dus binnen de kaders van de structuurvisie.

# O m g e v i n g s a s p e c t e n

# 3

Om conflictsituaties te voorkomen, dient in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de omgevingsaspecten, zoals milieu, water, ecologie en archeologie. Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving opgesteld, toch is er sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingsplankeuzen aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

## 3.1

### **Hinder van bedrijven**

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Dit geldt tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of wanneer bedrijven in bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting.

Het plangebied betreft een woongebied. De bedrijven buiten het plangebied bevinden zich op voldoende afstand van de toekomstige woningen en vormen daardoor geen belemmering.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven gehinderd.

## 3.2

### **Geluid**

De Wet geluidhinder heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Voor de wegen in de omgeving van het plangebied is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan heeft plaatsgevonden in het onderzoek Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Polderweijde, BügelHajema Adviseurs, 15 maart 2016. Dit onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting van een aantal woningen een geluidsbelasting kent hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, de maximale geluidsbelasting bedraagt 60 dB. Door het geluid vanwege de Nieuwe verbindingsweg en de provinciale weg dient een hogere waarde geluidhinder te

worden verleend door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Koggenland.

De Laan van Meerweijde is een weg waar de maximum snelheid 30 km/uur is. Voor deze wegen kan geen hogere waarde geluidhinder worden verleend, omdat deze wegen geen wettelijke geluidzone hebben. Om toch te voldoen aan de eisen van een goed leefklimaat dienen zodanige maatregelen aan de gevel getroffen te worden dat de binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden. Het bestemmingsplan bevat daarom een regeling dat dit woon- en leefklimaat waarborgt.

Nadat de hogere waarden geluidhinder zijn verleend, is er geen knelpunt op het gebied van akoestiek. Het plan mag daarom ten aanzien van het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

### **3.3**

#### **Externe veiligheid**

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen, ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

##### **Invloed stationaire bronnen**

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich het Total-tankstation waar ook de opslag en verkoop van LPG plaats vindt. De afstand van het plangebied tot deze locatie (ca. 775 meter) is zodanig groot dat relevante gevaarlijke effecten niet zijn te verwachten nabij de nieuw op te richten kwetsbare objecten. Overschrijding van risiconormen is derhalve niet aan de orde.

##### **Invloed transport gevaarlijke stoffen**

Bij beïnvloeding door het transport van gevaarlijke stoffen wordt het transport per water, per weg, per spoor en per buisleiding beschouwd. Gelet op de afwezigheid van spoorlijnen, water en (grote) buisleidingen binnen het plangebied, vormen deze drie vormen van transport van gevaarlijke stoffen geen relevant gegeven voor dit bestemmingsplan.

##### **Transport gevaarlijke stoffen over de weg**

Door de regionale brandweer Noord-Holland Noord is een nota opgesteld betreffende het vervoer van gevaarlijke stoffen door Koggenland. In deze nota wordt gesteld dat binnen de gemeente Koggenland geen knelpunten aanwezig zijn ten aanzien van externe veiligheid en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente heeft geen route gevaarlijke stoffen vastgesteld.

Geconcludeerd mag worden dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **3.4**

#### **Luchtkwaliteit**

De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) regelt de grens daartussen. In deze regeling staat in welke situaties de bijdrage van het plan in ieder geval niet meer dan 3% in negatieve zin zal bijdragen (“niet in betekende mate”). Deze plannen zijn verder vrijgesteld van toetsing.

Voor woningen is daartoe een ondergrens van 500 woningen in de regeling opgenomen. Dit plan voorziet in een beduidend kleiner aantal woningen.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidhinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland sprake is van overschrijding van de normen (NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>). Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat in 2015 door adviesbureau Peutz het rapport uit 2009 aangaande de luchtkwaliteit heeft geactualiseerd. Ook uit dit rapport blijken geen knelpunten. In 2015 is door InfoMil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt InfoMil op dat “wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM<sub>10</sub>, vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub>.” Het plan mag wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

### **3.5**

#### **Water**

Door de gemeente is opdracht gegeven voor het doen van een watertoets voor het plan Polderweijde. Deze watertoets is door Grontmij in samenwerking met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en destijds de gemeente Obdam uitgevoerd. De gebiedsgegevens zijn uitgewisseld en het Hoogheemraadschap heeft aangegeven welke randvoorwaarden zij stelt in het kader van de waterhuishouding. Op basis van deze gegevens is aan de hand van de thema's ruimtereservering voor water, waterkwaliteit, veiligheid tegen overstroming en grondwater het proces van de watertoets doorlopen.

De gespreksverslagen zijn als bijlage opgenomen in de rapportage “Watertoets Polderweijde Obdam”. In juli 2002 zijn door de gemeente gegevens verstrekt aan het Waterschap West-Friesland op basis waarvan zij een berekening hebben gemaakt om te bepalen hoeveel wateroppervlak toegevoegd moet worden binnen de plannen van Polderweijde. Op 17 december 2002 heeft tussen het waterschap en Grontmij overleg plaatsgevonden om duidelijkheid te verkrijgen over de benodigde hoeveelheid te creëren open water ten behoeve van Polderweijde. Op 20 januari 2004 is de watertoets in concept besproken door het Hoogheemraadschap, de toenmalige gemeente Obdam en Grontmij. Vastgesteld is in dit overleg dat een Verbeterd Gescheiden Stelsel de voorkeur heeft. Tevens is vastgesteld dat dit stelsel aangesloten wordt op de bestaande riolering van de nieuwbouwlocatie Meerweijde. Het Hoogheemraadschap heeft als reactie op de watertoets te kennen gegeven dat de afvoerende persleiding zal voldoen. De pompput in Meerweijde moest wel worden omgebouwd om het aanbod vanuit Polderweijde te kunnen verwerken. Indien particuliere parkeervakken met klinkerverharding zijn aangelegd, mag direct op het oppervlakte-water afgewaterd worden. Wanneer een parkeerterrein voor meerdere auto's is bedoeld, dient een slib/zandvang gebruikt te worden alvorens het water geloosd kan worden.

De onderstaande toetsen zijn gedaan in de Watertoets en zijn akkoord bevonden door de gemeente (nu gemeente Koggenland) en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

- Toetsing op wateroverlast.
- Toetsing op grondwateroverlast.
- Toetsing op riolering.
- Toetsing op waterkwaliteit.

Ten opzichte van het bestemmingsplan Polderweijde (april 2006, Grontmij) zijn geen wijzigingen in onderhavig bestemmingsplan opgenomen die aanleiding geven om de reeds doorlopen watertoets te herzien. Een geringe verhardingstoename is mogelijk vanwege parkeerplaatsen.

De watertoets is aangevraagd (20140304-12-8570), waarop op 28 maart 2014 door het hoogheemraadschap is gereageerd. Daarbij is het volgende geconcludeerd. De feitelijke situatie ten aanzien van de toename aan verharding in het gebied verandert niet wezenlijk. De huidige uitgangspunten die voor het eerdere bestemmingsplan ten aanzien van de watercompensatie blijven daarom ook van toepassing en aanvullende compensatiemaatregelen zijn daarom niet vereist. Ook zal het aantal huishoudens en in het verlengde hiervan het afvalwater niet toenemen. Aanvullende maatregelen ten aanzien van de riolerings-situatie zijn daarom ook niet vereist.

Conclusie is daarom ook dat de gewijzigde planopzet waterneutraal blijft. Het plan mag wat betreft het aspect water uitvoerbaar worden geacht.



### **3.6**

#### **Ecologie**

Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Polderweijde is de woonwijk fasegewijs ontwikkeld. Het plangebied is voor een groot deel bouwrijp gemaakt. Hierdoor is een actualisatie van de natuurtoets niet noodzakelijk en kan worden verwezen naar de voor het bestemmingsplan Polderweijde uitgevoerde “Natuurtoets Woningbouwlocatie Polderweijde”.

Polderweijde herbergt weinig bijzondere natuurwaarden. De onderzochte percelen maken geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Gezien ligging en huidig gebruik worden evenmin effecten verwacht op de dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden.

Binnen het plangebied zijn naar verwachting de volgende soorten aanwezig: de Zwanebloem, de mol, de veldmuis, de groene en bruine kikker, de gewone pad en de kleine watersalamander. Dit zijn allen algemeen voorkomende soorten in Noord-Holland.

Voor de aanwezige amfibieën en de aangetroffen Zwanebloem zijn watergangen van belang. Ten opzichte van de eerdere werkzaamheden worden er geen watergangen meer gedempt. De eerdere dempingen zijn gecompenseerd door het handhaven en vergroten van het wateroppervlak in het plangebied. Hierdoor is een groot gedeelte van de amfibieënbiotoop en de biotoop voor de Zwanebloem gehandhaafd gebleven en is de biotoop zelfs toegenomen. Door de realisatie van de bouwplannen zullen de aanwezige exemplaren van de mol en de veldmuis worden verstoord. De verstoring is echter niet zodanig dat het voortbestaan van regionale populaties in gevaar komt.

Voor het verstoren van algemeen voorkomende soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Er geldt wel een zorgplicht die voorwaarden stelt aan de wijze waarop de werkzaamheden in de praktijk in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van de benodigde werkzaamheden rekening wordt gehouden met de aanwezige soorten.

De algemene conclusie is dat natuurbeleid en -wetgeving en geconstateerde natuurwaarden geen belemmering vormen voor woningbouwmogelijkheden en dat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

### **3.7**

#### **Archeologie**

Door Archeologie Westfriesland, een samenwerkingsverband van verschillende Westfriese gemeenten, is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze beleidskaart zijn in totaal vijf verschillende archeologische verwachtingswaar-

den aangegeven. De hoogste bescherming is gegeven aan gebieden waarvan bekend is dat hier archeologische resten aanwezig zijn. Hier geldt dat bij alle bodemingrepen een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast hebben vooral de oudere linten een hoge archeologische verwachtingswaarde. In figuur 2 zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden weergegeven.



Figuur 2. Archeologische beleidskaart Koggenland

Door Archeologie West-Friesland is op 7 januari 2016 geadviseerd ten aanzien van de ringsloot. Daarbij is geconcludeerd dat gezien de relatief beperkte bodemingrepen in combinatie met de reeds aanwezige bodemverstoring nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk is.

Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Er is daarom met betrekking tot archeologie geen specifieke regeling opgenomen.

### 3.8

#### **Cultuurhistorie**

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland staan wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan geen elementen aangegeven waar rekening mee dient te worden gehouden. Ten aanzien van het aspect

cultuurhistorie hoeft in het plan daarom geen specifieke regeling te worden opgenomen.

### **3.9**

#### **Bodem**

Met betrekking tot de bodemsituatie is de historische en actuele terreinsituatie betreffende mogelijke bronnen van bodemverontreiniging (verdachte terreindelen) op de toekomstige woningbouwlocatie Polderweijde te Obdam in beeld gebracht. De onderzoeksresultaten zijn in een aparte rapportage opgenomen met als titel: Historisch onderzoek, Grontmij Nederland bv, locatie Alkmaar, 23 december 2003.

Op de locatie van Polderweijde 1e partiële herziening is in 2008 een verkennend bodemonderzoek verricht met als titel Verkennend bodemonderzoek Polderweijde fase 3a en 3b (Grondslag, augustus 2008). Geconcludeerd is dat er, ondanks lichte verhoogde verontreinigingswaarden in grond en grondwater, geen belemmeringen zijn voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In aanvulling op de voornoemde onderzoeken is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Landview BV Bodemonderzoek, 21 januari 2016. Bij dit onderzoek is in de dam bij boorpunt 11 een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met som PAK geconstateerd. Daarnaast zijn lichte verhogingen van kwik, lood en minerale olie aangetroffen. In de overige geanalyseerde (meng)monsters van de boven- en ondergrond zijn maximaal lichte verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

De verontreinigde locatie zal conform de uitgangspunten van de Wet bodembescherming worden behandeld. Het plan mag wat betreft het aspect bodemkwaliteit, gegeven de hiervoor genoemde voorwaarden, uitvoerbaar worden geacht.

### **3.10**

#### **Kabels en leidingen**

Het plangebied wordt doorkruist door een rioolpersleiding. Deze leiding loopt van het noordoosten naar het zuidwesten parallel aan de centrale kavelstoot. Deze rioolpersleiding is op de plankaart ingetekend. In de regels zijn de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven. Bij het opzetten van het stedenbouwkundige ontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze leiding. In het bestemmingsplan is geregeld dat geen planologische ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die strijdig zijn met de aanwezigheid van de leiding. De aanwezige leidingen vormen geen belemmering.

# B e s t e m m i n g e n

# 4

## 4.1

### **Algemeen**

In dit hoofdstuk zijn de keuzes voor de bestemmingen weergegeven en worden de verschillende bestemmingen toegelicht. Zoals aangegeven is het uitgangspunt in eerste instantie het handhaven van de bestaande planologische rechten. Aan de hand van het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid is bezien in hoeverre er een aanleiding is voor het aanvullen en aanpassen van het bestemmingsplanbeleid. Als derde onderdeel worden maatschappelijke ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan verwerkt. Zo is bijvoorbeeld het lokaal kleinschalig opwekken van duurzame energie toegestaan.

Het bestemmingsplan bevat ook overgangsrecht. Het overgangsrecht is gericht op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die vanwege bijvoorbeeld een bestemmings- of beleidswijziging niet (meer) binnen het nieuwe planologische regime passen. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

De bestemmingen kennen een vaste opbouw deze is als volgt:

#### **Bestemmingsomschrijving**

Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is. Door middel van aanduidingen worden op enkele specifieke locaties extra functiemogelijkheden geboden.

#### **Bouwregels**

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

#### **Afwijking van de bouw- en gebruiksregels**

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien) waaruit blijkt dat de bouw- en gebruiksregels niet voldoende blijken te zijn. Burgemeester en Wethouders kunnen in deze gevallen met een omge-

vingsvergunning afwijken van de bouwregels. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt.

Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging onder een afwijking zijn gebracht. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

#### **Specifieke gebruiksregels**

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn de gebruiksvormen genoemd die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

### **4.2**

#### **Groen**

In het plangebied komen langs de randen van de woonbuurt openbare groenvoorzieningen voor. Als radialen zijn tevens groene structuren opgenomen. Deze zijn als zodanig met de bestemming 'Groen' vastgelegd. De bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het gebied en waar niet gebouwd mag worden. Verkeers- en verblijfsvoorzieningen zijn wel toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

### **4.3**

#### **Verkeer**

De hoofdinfrastructuur in het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Het gaat om de ontsluitende wegen in het plangebied. De bestemming bevat tevens parkeer- en groenstroken en water. Bouwwerken, anders dan de geleiding van beveiliging en regeling van verkeer, zijn tot een hoogte van 10 m toegestaan. Voor het plaatsen van verkeerslichten, verkeersborden en dergelijke is geen omgevingsvergunning nodig.

### **4.4**

#### **Water**

De waterstructuren met een belangrijke waterkundige functie hebben de bestemming 'Water'. Het gaat om de ringsloot en de centrale watergang. Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van waterhuishoudkundige voorzieningen en bruggen.

## **4.5**

### **Wonen**

#### **Bestemmingsomschrijving**

De woonpercelen in het plangebied zijn vastgelegd met de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming beslaat het grootste gedeelte van het plangebied. In de bestemming zijn grondgebonden woningen toegestaan. Bij de woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>.

#### **Bouwregels**

Bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is eveneens het maximaal toegestane aantal woningen en de maximale bouwhoogte weergegeven. Bij een aantal de meeste bouwvlakken is het maximum aantal aaneen te bouwen woningen bepaald.

## **4.6**

### **Leiding - Water**

De rioolpersleiding die door het plangebied loopt is voorzien van de bestemming 'Leiding - Water'. Vanuit het hart van de leidingen geldt een veiligheidsstrook die in principe niet mag worden bebouwd uit oogpunt van veiligheid en het belang van de leiding. Verder kunnen burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het oprichten van bouwwerken na inwinning van advies van de leidingbeheerder en dit geen gevaar oplevert voor de leiding en de veiligheid in zijn algemeenheid.

# Uitvoerbaarheid

# 5

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Allereerst is ingegaan op het aspect handhaving.

## 5.1

### Handhaving

Over het aspect handhaafbaarheid kan worden opgemerkt dat er een sobere regeling is opgenomen, tegen de achtergrond van de volgende uitgangspunten:

- Activiteiten waarvoor een ander en beter beoordelingsinstrument beschikbaar is, zijn niet omgevingsvergunningplichtig (bijvoorbeeld het wijzigen van het waterpeil).
- Activiteiten die in de praktijk meestal worden vergund en waarbij het stellen van voorwaarden vaak niet nodig is, worden niet aan een vergunning gebonden (als de aanleg van paden van beperkte omvang).
- Activiteiten die slechts een beperkte (negatieve) invloed hebben op de hoofdfuncties (als de aanleg van kleine oppervlakten beplanting of van kleine oppervlakten verharding) zijn niet vergunningplichtig.

Voor de handhaafbaarheid van regelgeving is verder naar een duidelijke formulering van de regels gestreefd, met duidelijke toetsingscriteria.

Wat betreft het bouwen/bouwactiviteiten vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichthoudende taak. Dat toezicht heeft onder meer betrekking op het opsporen en het eventueel aanpakken van clandestiene bouw en de controle op de naleving van vergunningen. Daarbij is er een nauwe samenwerking met het gemeentelijk organisatieonderdeel milieu. Dit is mede een gevolg van de steeds sterkere samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu. Het handhavingsbeleid van de gemeente is daar ook op gericht.

Dit plan heeft als doel een sturend instrument te zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van de woonbuurt. Op de verbeelding en in de regels is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden, wat daarop gebouwd mag worden en in welke omvang en vorm dat mag gebeuren. Bovendien bevat het plan ter bescherming van geconstateerde waarden voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel. Maar ook indirect is een instrumentarium van op wetten en verordeningen gestoelde vergunningen van belang, zoals de omgevingsvergunning voor bouwen en kappen van bomen, en de horecavergunning. De overheidsactiviteit gericht op een juiste en adequate naleving van het plan, wordt als handhaving in de

ruime zin beschouwd. Deze kan onderscheiden worden van handhaving in enge zin.

1. **Toepassing van het plan** gebeurt door de gemeente zelf en omvat het beoordelen van de activiteiten in het plangebied aan de hand van verbeelding en regels (met name bouw-, aanleg-, gebruiks- en flexibiliteitsregels), het verrichten van feitelijke werkzaamheden, afspraken met derden voor de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid en overige overeenkomsten.
2. **Naleving van het plan** vraagt om planconform gedrag, door zowel de overheid als particulieren. Dit betreft onder meer het zich conformeren aan het vergunningvereiste, het handelen in overeenstemming met de verkregen vergunning en het zich houden aan gebruiksvoorschriften.
3. **Handhaving van het plan** in enge zin is de activiteit (van de gemeente) gericht op het tegengaan van niet naleven van het plan en omvat het nemen van preventieve maatregelen, het motiveren van mensen, het toezicht houden op activiteiten, het signaleren van overtredingen en het corrigeren van overtredingen door middel van overreden, legaliseren, saneren en sanctioneren.

#### **1. Toepassing van het plan**

Wat betreft de toepassing van het plan in de vorm van het beoordelen van activiteiten door de gemeente zelf, is het van belang zicht te hebben op de activiteiten die aan een bestemmingsplan getoetst dienen of kunnen worden:

- bouwactiviteiten;
- het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden (kappen van bomen, graven en ophogen van gronden en dergelijke);
- grondgebruik (wonen, groenstroken, verkeer en water).

Waar deze activiteiten in de regels staan, worden deze aan het bestemmingsplan getoetst. Inhoud en intentie van het plan moeten leiden tot een zo zinvol mogelijke toetsing. De redactie van de regels is daar ook op gericht.

#### **2. Naleving van het plan**

In relatie tot de naleving van het plan komt het er op aan dat vergunningen worden aangevraagd voor die activiteiten, waarvoor dat in wetten, verordeningen en het bestemmingsplan is voorgeschreven, en dat vervolgens ook wordt gehandeld overeenkomstig de verleende vergunning.

Vergunningen waar het dan voornamelijk om zal gaan, zijn:

- omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten;
- omgevingsvergunningen voor milieuactiviteiten (plus meldingen);
- omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het kappen van bomen e.d.

Via de gemeentelijke voorlichting wordt regelmatig gepubliceerd over de afgifte van vergunningen.



De beoordeling daarvan vraagt er om dat in het plan duidelijk wordt aangegeven wat de beoordelingscriteria voor een bepaalde vergunning zullen zijn en hoe deze zullen toegepast. In dit plan is getracht dit zo duidelijk mogelijk aan te geven.

### **3. Handhaving in enge zin**

Worden activiteiten zonder of in afwijking van een vergunning, dan wel in afwijking van gebruiksvoorschriften uitgevoerd, dan is de zogenaamde 'Handhaving in enge zin' aan de orde. Dit is de activiteit gericht op het voorkomen c.q. tegengaan van het niet naleven van een bestemmingsplan. Deze vraagt in de eerste plaats om de constatering dat het plan niet is nageleefd, dus dat er of zonder vergunning of in afwijking van een vergunning activiteiten hebben plaatsgevonden. Om dit te kunnen constateren, is het zaak een goed ijkpunt te hebben.

Als ijkpunt met betrekking tot de naleving van het onderhavige plan voor bouwactiviteiten en het gebruik van gronden het moment van onherroepelijk worden van het plan. De constatering of er in afwijking of zonder een vergunning activiteiten hebben plaatsgehad, vindt feitelijk plaats middels een regelmatige controle, waarbij de inventarisatie en de verleende vergunningen het referentiekader vormen.

## **5.2**

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De gemeentelijke inspraakverordening geeft aan dat indien sprake is van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen er geen inspraak nodig is. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarom niet ter inzage gelegd voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het verplichte overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de betrokken diensten van het Rijk, de provincie en het hoogheemraadschap toegezonden. De reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De ingekomen reacties zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

#### **Eerste publicatie ontwerpbestemmingsplan**

Het eerste ontwerp van het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken heeft vanaf 11 augustus 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarop is een zienswijze ingediend. De zienswijze is betrokken bij het opstellen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en heeft op onderdelen geleid tot aanpassingen ten opzichte van het eerste ontwerp. Zo is de regeling voor de afstand van de niet-aaneen gebouwde zijde van woningen tot de perceelgrens vastgelegd op minimaal 2 m. Ook is het aantal woningen dat in het plangebied kan worden gerealiseerd verlaagd. Dit komt onder meer doordat het aantal aaneen gebouwde woningen lager is. De mogelijkheid van kleinschalige wind-

molens is behouden, omdat in de tussentijd hiervoor kansrijke concepten zijn ontwikkeld. Ook is de voorwaardelijke bepaling met betrekking tot de nokrichting ten behoeve van het opwekken van zonnen-energie niet opgenomen. Dit omdat ook een oost en west opstelling van zonnepanelen tegenwoordig economisch toepasbaar is. Deze regel is daarom niet toegevoegd.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid van de bouw van gestapelde woningen geschrapt. Tevens is de bestemming 'Water' vergroot. De bestemming 'Waarde-Archeologie' is ten opzichte van het eerste ontwerp vervallen, omdat uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten (zie ook paragraaf 3.7). Het bestemmingsplan mag daarmee maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.

### **5.3**

#### **Economische uitvoerbaarheid**

Er is een anterieure exploitatieovereenkomst over het verhalen van de kosten en de eisen die de gemeente stelt aan het ontwikkelen van het woongebied gesloten met de enige grondeigenaar waarop aangewezen bouwplannen worden gerealiseerd. Tevens is een exploitatieplan opgesteld. Reden hiervoor is dat de gemeente het kostenverhaal en verdere eisen op publiekrechtelijke wijze wil hebben gezeurd in het geval de grond van eigenaar zou wisselen. Het exploitatieplan is niet van toepassing voor Vos' Obdam waarmee de anterieure overeenkomst is aangegaan.

In het exploitatieplan en de anterieure overeenkomst is onder andere aangegeven wat de kosten voor het ontwikkelen van het gebied zijn en hoe deze kosten worden gedekt. Dit gebeurt het verhalen van kosten op de grondeigenaren. Hiermee is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar. De onderbouwing hiervan is opgenomen in het exploitatieplan.