

BESTEMMINGSPLAN WATERGANG - STIEREVELD

Bestemmingsplan Watergang - Stiereveld

Code 1012117 / 06-01-12

GEMEENTE WATERLAND 1012117 / 06-01-12
BESTEMMINGSPLAN WATERGANG - STIEREVELD

TOELICHTING

| <u>INHOUDSOPGAVE</u> | <u>blz</u> |
|----------------------------------------|-------------------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 1. 1. Aanleiding | 1 |
| 1. 2. Planologische regeling | 1 |
| 1. 3. Leeswijzer | 2 |
| 2. PLANBESCHRIJVING | 3 |
| 2. 1. Huidige situatie | 3 |
| 2. 2. De ontwikkeling | 3 |
| 2. 3. Uitgangspunten | 5 |
| 3. BELEID | 6 |
| 3. 1. Provinciaal beleid | 6 |
| 3. 2. Regionaal beleid | 7 |
| 3. 3. Gemeentelijk beleid | 8 |
| 4. OMGEVINGSASPECTEN | 9 |
| 4. 1. Ecologie | 9 |
| 4. 2. Archeologie | 10 |
| 4. 3. Water | 11 |
| 4. 4. Milieuzonering | 11 |
| 4. 5. Bodem | 12 |
| 4. 6. Geluid | 12 |
| 4. 7. Luchtkwaliteit | 13 |
| 4. 8. Externe veiligheid | 13 |
| 5. JURIDISCHE PLANOPZET | 15 |
| 5. 1. Algemeen | 15 |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen | 15 |
| 6. UITVOERBAARHEID | 17 |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 17 |
| 6. 2. Economische uitvoerbaarheid | 17 |
| 6. 3. Grondexploitatie | 18 |
| 7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK | 19 |
| 7. 1. Vooroverleg | 19 |
| 7. 2. Inspraak | 19 |

BIJLAGEN

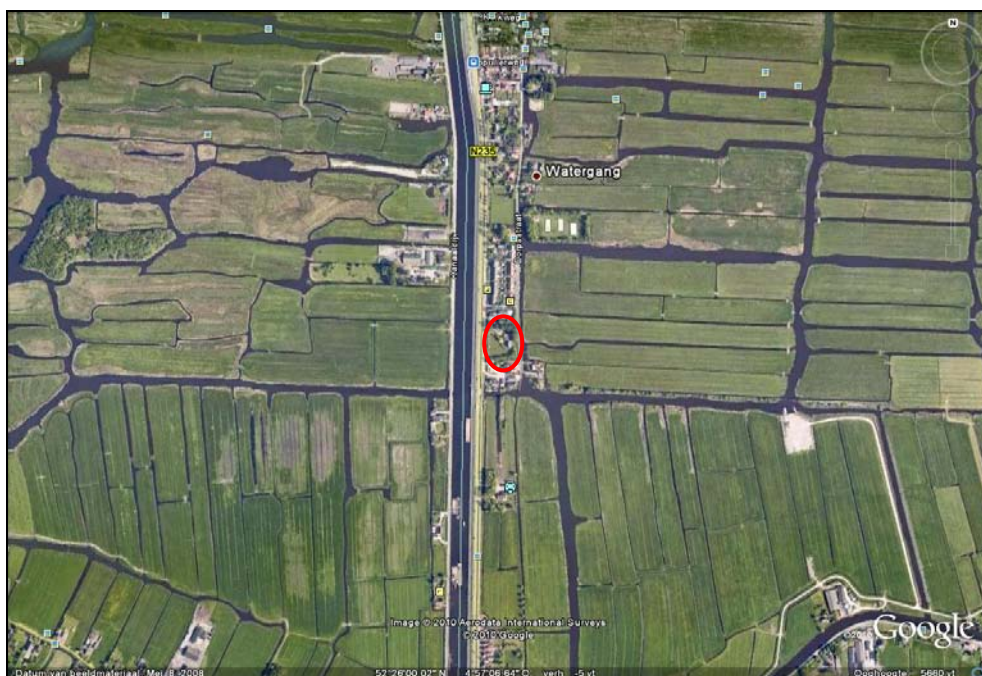
| | |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| <u>Bijlage 1</u> | Ecologisch onderzoek |
| <u>Bijlage 2</u> | Vleermuizenonderzoek |
| <u>Bijlage 3</u> | Archeologisch onderzoek |
| <u>Bijlage 4</u> | Akoestisch onderzoek |
| <u>Bijlage 5</u> | Luchtkwaliteitsonderzoek |
| <u>Bijlage 6</u> | Risicoberekening vervoer gevaarlijke stoffen |
| <u>Bijlage 7</u> | Reactienota vooroverleg |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van 19 woningen op de locatie Stiereveld. Dit is de locatie van de voormalige Tiede Bijlsmaschool en het naastgelegen perceel. Deze basisschool is in 2005 gesloten. Deze locatie is opgenomen in het Woningbouwprogramma Waterland 2006-2020 als kleinschalige ontwikkellocatie voor woningbouw in Watergang.

Het plangebied sluit aan op de zuidzijde van de bebouwde kom van Watergang. Het plangebied ligt ingesloten tussen Kanaaldijk en Dorpsstraat. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Watergang* (vastgesteld op 2 november 1995 en goedgekeurd op 12 juni 1996). In dit plan heeft het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden', 'Woondoeleinden' en 'Tuinen'. Het beoogde woningbouwplan is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de aanleg van Stiereveld toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Watergang ligt in het veenweidegebied. Dit landschap wordt gekarakteriseerd door ontginningsassen van natuurlijk of gegraven water langs een weg. Haaks op de ontginningsas zijn evenwijdige sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. Hierdoor is een karakteristiek patroon ontstaan van lange lintdorpen in een waterrijk gebied met brede sloten en smalle kavels.

De hoofdstructuur van Watergang bestaat uit langgerekte dorpsbebouwing langs de smalle Dorpsstraat. De lintbebouwing is overwegend gegroepeerd, met hiertussen open ruimtes in het lint. De Dorpsstraat vormt de centrale as van het dorp, met haaks daarop enkele zijstraatjes. Deze zijstraatjes staan in enkele gevallen in verbinding met de kanaaldijk. Het dorp wordt gekarakteriseerd door de lintbebouwing, de vele watergangen en kleine ophaalbruggen. De doorzichten naar het achterliggende open landelijke gebied zijn waardevol voor het aanzien van het dorp. Het dorp heeft haar oorspronkelijke uitstraling weten te behouden, omdat er relatief weinig nieuwbouw is toegevoegd.

Het plangebied is 5.685 m² groot. Momenteel zijn op de locatie de Tiede Bijlsmaschool en een woning aanwezig. De school verkeert in slechte staat van onderhoud. De school is in 2005 reeds gesloten.

2. 2. De ontwikkeling

Algemeen

De huidige bebouwing (school en woning) in het plangebied wordt gesloopt. In het plangebied worden 19 woningen ontwikkeld. Voor de bouw van de woningen is een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Van de 19 woningen worden er 12 in de vrije sector gebouwd en 7 als sociale woningbouw ontwikkeld. De woningen worden als volgt ingevuld:

- 7 rijenwoningen (sociale huur- of koopwoningen);
- 10 twee-onder-één-kap woningen;
- 2 vrijstaande woningen.

De toekomstige inrichting van het gebied is weergegeven in figuur 2.

Watergang heeft een lange traditie van traditionele bouwvormen en karakteristieke bebouwingstypologie. Het plan Stiereveld sluit hier op aan. Dit komt tot uiting in de materialisatie en vormgeving van de woningen, maar ook de inrichting van de openbare ruimte speelt mee.



Figuur 2. Een inrichtingstekening van het plangebied

Woningen

De woningen zijn geïnspireerd op bouwvormen die karakteristiek zijn voor Watergang. De kapvorm staat vrij. Er is diversiteit in nokrichtingen aangebracht. Over het algemeen krijgen de woningen één bouwlaag met kap. Incidenteel is twee bouwlagen met kap mogelijk. Het kleur- en materiaalgebruik en de detaillering van de woningen zijn gebaseerd op karakteristieke Waterlandse (houtbouw) architectuur.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een ontsluitingsweg met parkeerplaatsen. De weg krijgt een inrichting met rode klinkers. Hiermee wordt aangesloten bij de Dorpsstraat. De openbare ruimte wordt aangekleed met solitaire bomen en boomgroepen in gras. Bij de bomen wordt gedacht aan (treur)wilg en els. Dit zijn bomen die passen bij een nat landschap, zoals dat van Watergang. In het plan is een bescheiden speelvoorziening voorzien. De speeltuin van Watergang voorziet in de behoefte voor de wat grotere jeugd, op het erf is informeel spelen mogelijk.

Landschappelijke inpassing

Het hele gebied krijgt een groene uitstraling door de groene erfafscheidingen. Ook transparantie is in het plangebied belangrijk. Tussen de bebouwing zijn doorzichten mogelijk. Dit krijgt onder andere vorm door de watergangen in het plangebied. De zuidelijke helft van het plangebied wordt omgeven door een nieuwe watergang.

Verkeer

De Dorpsstraat behoudt haar huidige functie en profiel. Dit is tevens een goede veilige ontsluiting voor voetgangers. De Dorpsstraat is zoveel mogelijk ontzien voor autoverkeer. Daarom zijn, met uitzondering van één, alle woningen ontsloten op de Kanaaldijk. Hierdoor ontstaat er een interne weg. Deze weg wordt ingericht als 30 km/uur-gebied.

Deze weg heeft een eenvoudig profiel. Er is geen onderscheid tussen rijbaan en trottoir. Voor langzaamverkeer is er een nieuwe doorkoppeling vanaf de Kanaaldijk naar de Dorpsstraat aanwezig.

De verkeerssituatie is onderzocht.¹⁾ In het onderzoek zijn ook de andere ontwikkelingen in Watergang ('t Schouw, De Dollard en de Coöperatie) betrokken. Uit het onderzoek blijkt dat de woningbouw verkeerskundig goed is in te passen.

Parkeren

De aanwezige (openbare) ruimte in het plangebied is beperkt. Dit vraagt extra aandacht voor de parkeeroplossingen. In totaal worden er 20 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Daarnaast worden 24 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

In totaal zijn er 26 parkeerplaatsen nodig (zie tabel 1). De parkeerplaatsen op eigen terrein tellen gemiddeld voor 0,5 parkeerplaats mee. Dit omdat in de praktijk niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein worden gebruikt. Daarmee komt het aantal parkeerplaatsen uit op 32. Dit is voldoende.

| Functie | Parkeernorm | Aantal | Totaal |
|-------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Dure woning | 2,1 | 2 | 4,2 |
| Middeldure woning | 1,85 | 10 | 18,5 |
| Goedkope woning | 1,55 | 7 | 10,85 |
| Totaal | | | 25,55 |

Tabel 1. Aantal benodigde parkeerplaatsen

2. 3. Uitgangspunten

Het woningbouwprogramma krijgt zijn vertaling binnen de bestemming 'Wonen'. Omdat er verschil is binnen goot- en bouwhoogten wordt de maatvoering van de woningen op de verbeelding gedifferentieerd. De ligging van de woningen wordt vastgelegd middels een bouwvlak. Hierdoor krijgt het stedenbouwkundig programma van eisen een goede vertaling.

De openbare ruimte wordt bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor het parkeerterrein.

¹⁾ Verkeersonderzoek vier bouwlocaties in Watergang, Goudappel Coffeng, 28 juni 2010.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is rijksbeleid hierbij niet van belang. Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord - Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatie en groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

Bebouwde gebieden, waaronder het plangebied, zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Uitgangspunt is om nieuwe woningbouw zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

In de Structuurvisie wordt nader ingegaan op het nationaal landschap Laag Holland, waarin de gemeente Waterland ligt. Dit gebied is van belang voor het behoud en de ontwikkeling van groen om de stad. In dit gebied hebben de functies recreatie, natuur en landschap voorrang. In de verordening worden er regels gesteld aan verdere verstedelijking van nationale landschappen.

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

De verordening stelt dat in de toelichting op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, waarbij woonfuncties worden mogelijk gemaakt, in ieder geval wordt ingegaan de afspraken tussen de regiogemeenten over de verdeling van woningen over de gemeenten ten opzichte van de totale regionale bouwopgave. Deze beschrijving is hieronder weergegeven.

Het plangebied ligt in een aardkundig waardevol gebied. De verordening stelt dat in de onderbouwing beschreven moet worden op welke wijze er rekening wordt gehouden met de aanwezige aardkundige waarden. In het plangebied zijn geen aardkundige waarden (zoals stuwwallen, duinen, wadden en beekdalen) aanwezig.

Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen

Op 2 maart 2007 hebben de provincie en de acht betrokken gemeenten (Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang) en het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) het Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen gesloten. Hierin zijn concrete afspraken over de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied vastgelegd. De provincie heeft de ambitie neergelegd om 50% van de totale woningbouwopgave (6.000 woningen tot 2020 over de regio Waterland) binnenstedelijk te realiseren. Het convenant heeft de ambitie om de binnenstedelijke bouwopgave door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT) uit te voeren. Uit een nadere inventarisatie is gebleken dat het realiseren van in totaal 2.000 woningen door middel van ICT realistisch en haalbaar is. Voor de gemeente Waterland bestaat de ICT-opgave uit 250 woningen tot en met 2012.

Conclusie provinciaal beleid

De ontwikkeling van de woningen in het plangebied levert een bijdrage aan de ICT-opgave van Waterland. Er is geen sprake van het aantasten van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Laag Holland. Bij de ontwikkeling van Stiereveld is er juist veel aandacht besteedt aan de relatie met en de inpassing in het landschap. Hier is in paragraaf 2.2 nader ingegaan. Gesteld wordt dat de voorgestane ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

3. 2. Regionaal beleid

Regiovisie Waterland 2040

In de *regiovisie Waterland 2040* (januari 2009) hebben de zeven Waterlandse gemeenten hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

Ten aanzien van wonen is de realisering van de afspraken uit het Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen een hard uitgangspunt.

Conclusie regionaal beleid

De ontwikkeling van Stiereveld levert een bijdrage aan de ICT-opgave van Waterland. Verder biedt het regionale beleid geen concrete uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma Waterland

Aansluitend op de streekplanuitwerking Waterlands Wonen is het woningbouwprogramma Waterland opgesteld, waarin voor Waterland een aantal woningbouwlocaties binnen de rode contour is opgenomen. Het woningbouwprogramma wordt elk jaar geactualiseerd. Het woningbouwprogramma gaat uit van de ontwikkeling van de locatie Stiereveld. Deze locatie is opgenomen als kleinschalige ontwikkellocatie voor woningbouw in Watergang.

Welstandsnota gemeente Waterland

De gemeente Waterland heeft haar welstandsbeleid beschreven in de *Welstandsnota Waterland* (februari 2004). De kleinschalige structuur, de lintbebouwing en het waterrijke karakter en het oorspronkelijke bebouwings- en verkavelingspatroon maken Watergang een bijzonder welstandgebied. Vooruitlopend op de mogelijke aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht levert het welstandstoezicht in dit gebied een bijdrage aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Watergang.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voornemen is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Het plan is opgenomen in het woningbouwprogramma van Waterland. Het plan moet voldoen aan de Welstandsnota.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Dit gebied grenst aan het plangebied en maakt ook deel uit van de EHS. Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd waarin ook is gekeken naar de invloed op het Natura 2000-gebied (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat er enkele gevoelige soorten in het Natura 2000-gebied aanwezig zijn. De gevoeligheid heeft vooral betrekking op geluid, licht en trillingen. Daarom wordt het heien ten behoeve van de woningen buiten de kwetsbare periode (globaal het voorjaar) uitgevoerd. Ook worden er tijdens de kwetsbare periode geen bouwlampen gebruikt.

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

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het uitgevoerde ecologisch onderzoek (zie bijlage 1) is ook aandacht besteedt aan (eventueel beschermde) soorten. Uit het onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied geen beschermde planten aanwezig of te verwachten zijn. Beschermde zoogdieren worden ook niet verwacht binnen het plangebied. In de bosstrook tussen de school en de woning broeden vogels. Dat betekent dat er niet tijdens de broedtijd kan worden gestart. Er is een kleine kans op aanwezige beschermde vissen in de sloot.

In het kader van de ligging bij het Natura 2000-gebied vindt mitigatie plaats voor geluid, trillingen en licht (zie onder kopje Gebiedsbescherming). Door deze mitigerende maatregelen uit te voeren treedt er geen verstoring op aan vissen. In de sloot kunnen algemeen voorkomende amfibieën aanwezig zijn. Beschermde soorten zijn in de ruime omgeving nooit waargenomen. Uitzondering is de rugstreeppad die mogelijk binnen het perceel een overwinteringsplek heeft en in de sloten een potentiële voortplantingsplek.

In de school is de aanwezigheid van vleermuizen niet uit te sluiten, voor het woonhuis is er een kleine kans op vleermuizen. Voor de vleermuizen is daarom een aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit het vleermuizenonderzoek blijkt dat er binnen het plangebied geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Ook zijn er geen andere beschermde soorten aangetroffen. Er is daarom geen ontheffing van de Flora en faunawet of een verklaring van geen bedenkingen nodig.

Omdat er mogelijk rugstreeppadden voorkomen is tijdens het aanvullend onderzoek naar vleermuizen ook aandacht besteedt aan de rugstreeppad. Er is een kleine kans op rugstreeppadden als het gebied bouwrijp wordt gemaakt. Geadviseerd wordt hier alert op te zijn en zo nodig, in overleg met een ecooloog, de geschikte maatregelen te nemen.

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

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota wordt verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld.

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart ligt het plangebied in een gebied waarin archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden bij plan-nen vanaf 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter. Daarom is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied door de ligging in een ontgonnen veenvlakte een lage trefkans heeft op archeologische resten en/of sporen uit de periode Neolithicum - Middeleeuwen. Daarnaast treedt er door de geplande zandophoging praktisch geen verstoring van de bodem op. In de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen vanaf de Late Middeleeuwen bekend. Gezien de lage trefkans op archeologische resten en/of sporen ouder dan de Nieuwe Tijd wordt het plangebied vrij gegeven.

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

4. 3. Water

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

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het waterschap is op de hoogte gebracht van het voornemen.

Het verhard oppervlak neemt toe met circa 1.122 m². Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat hiervan 15% gecompenseerd moet worden. Dat komt neer op 168 m². Daarnaast wordt een sloot ter grootte van 140 m² gedempt. Daarvoor in de plaats worden de huidige watergangen met 145 m² uitgebreid. Dit houdt in dat er nog 163 m² nieuw water gegraven moet worden. Daarom wordt langs de zuidrand van het plangebied een nieuwe watergang gegraven. Deze watergang was ook al opgenomen in het stedenbouwkundig programma van eisen in verband met doorzicht.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak-)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

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

4. 4. Milieuzonering

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

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die hinder kunnen veroorzaken voor de woonfunctie in het plangebied. De woonfunctie in het plangebied zelf zal ook geen hinder voor zijn omgeving veroorzaken.

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

4. 5. Bodem

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

Het plangebied is in het verleden altijd in gebruik geweest als school en woning. In het verleden hebben er in het plangebied geen activiteiten plaatsgevonden die de bodem kunnen vervuilen. Het plangebied wordt daarom gezien als een onverdachte locatie. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

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

4. 6. Geluid

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

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat voor 18 van de 19 woningen een normoverschrijding optreedt. De maximale geluidsbelasting bedraagt 60 dB. Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Omdat de N235 binnenkort zal worden voorzien van een geluidsreducerend wegdek en de gemeente geen geluidsschermen langs de N235 wil realiseren, is voor de bouw van de woningen ontheffing van hogere grenswaarden nodig. In tabel 2 is een overzicht van de benodigde ontheffingen opgenomen. De woningnummers corresponderen daarbij met de woningen, zoals weergegeven in figuur 2.

| woning nr. | benodigde ontheffingswaarde | maatgevende waarneempunt |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------|
| woning 1 | 49 dB | 005 |
| woning 2 | 50 dB | 010 |
| woning 3 | Geen | - |
| woning 4 | 49 dB | 019 |
| woning 5 | 52 dB | 020 |
| woning 6 | 52 dB | 021 |
| woning 7 | 50 dB | 031 |
| woning 8 | 50 dB | 032 |
| woning 9 | 52 dB | 029 |
| woning 10 | 52 dB | 026 en 028 |
| woning 11 | 55 dB | 025 |
| woning 12 | 59 dB | 022 |
| 7 sociale woningen | 60 dB | 012 |

Tabel 2. Overzicht ontheffingswaarde per woning

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

4. 7. Luchtkwaliteit

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

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van de ontwikkeling van Stiereveld en drie andere projecten aan de N235 ('t Schouw, De Dollard en De Coöperatie) is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat de vier projecten 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen en dat deze concentraties naar verloop van tijd aanzienlijk afnemen. Aangezien langs de maatgevende wegen wordt voldaan aan de grenswaarden, zal dit ook ter plaatse van de verschillende ontwikkelingslocaties en in de verdere omgeving van het plangebied het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate zij verder van de weg zijn gelegen.

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

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelinkt op de kwetsbaarheid van de omgeving.

De risico's worden daarbij aan twee verschillende normen getoetst: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenoemde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor de ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

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

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

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

Het groepsrisico neemt als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe. Dit wordt veroorzaakt door de extra personen die binnen het invloedsgebied van de N235 aanwezig zijn. Vanwege de toename van het groepsrisico is de wettelijk verplichte invulling van de verantwoordingsplicht noodzakelijk.

Het absolute groepsrisico is aanzienlijk kleiner dan 10% van het groepsrisico. Gelet hierop is voor dit plan gekozen voor een 'korte' verantwoording. Dit houdt in dat de gemeenteraad van Waterland besluit het groepsrisico aanvaardbaar te vinden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de gegevens over zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en dergelijke zoals opgenomen in de rapportage in bijlage 6.

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Verkeer - Verblijf

De interne ontsluitingsweg is samen met het parkeerterrein en het fietspad onder deze bestemming gebracht. Het is niet toegestaan gebouwen te bouwen in deze bestemming.

Water

De nieuwe watergang aan de zuidzijde van het plangebied is van belang voor de watercompensatie. Daarom is deze watergang bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De woningen in Stiereveld zijn bestemd als 'Wonen'. De ligging van de woningen is vastgelegd door middel van een bouwvlak. Op de verbeelding is in de bouwvlakken aangegeven hoeveel woningen er gebouwd mogen worden. Hiermee komt het totaal aantal uit op maximaal 19 woningen. De maatvoering verschilt per woning. Daarom is de maatvoering op de verbeelding opgenomen.

Verder zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bij een tussenwoning mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw maximaal 50 m² bedragen. Er geldt een maximum van 40% van de oppervlakte van het achtererf. Bij een halfvrijstaande woning mag is de oppervlakte maximaal 60 m² tot een maximum van 40% van de oppervlakte van het achtererf. Bij vrijstaande woningen tenslotte geldt een maximale oppervlakte van 75 m² tot een maximum van 40% van het achtererf.

Bij de woningen zijn aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Hiervoor mag maximaal 30% van het vloeroppervlak gebruikt worden. Er is een afwijking met een omgevingsvergunning opgenomen om de oppervlakte te vergroten tot maximaal 50% van het vloeroppervlak.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de bestemmingsplan procedure is het stedenbouwkundig programma van eisen (spve) opgesteld. Het spve heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure heeft iedereen zijn visie op het plan kenbaar kunnen maken.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Vooroverleg

Omdat de gemeente participatie van belangenorganisaties belangrijk vindt, heeft de gemeente deze partijen de mogelijkheid geboden reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. De uitkomsten van het vooroverleg zijn in hoofdstuk 7 weergegeven.

Omdat op het spve de mogelijkheid van inspraak is geboden is het bestemmingsplan niet ter inzage gelegd.

Ontwerpbestemmingsplan

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

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

KPO Planontwikkeling heeft onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Watergang. Uit het onderzoek blijkt dat in Watergang met name vraag is naar woningen voor starters, gezinnen en senioren. Ten behoeve van starters en senioren wordt de nadruk gelegd op sociale woningen en meergezinswoningen. Voor starters is het belangrijk dat deze woningen betaalbaar zijn.

Het type woningen is hierop afgestemd. Er worden zeven rijtjeswoningen gebouwd die vallen in de sociale sector. Daarnaast worden 10 twee-onder-één-kap woningen en twee vrijstaande woningen gebouwd. Hiermee worden de woningen verkoopbaar geacht, waardoor het plan economisch uitvoerbaar is. Bovendien wordt KPO Planontwikkeling als projectontwikkelaar geacht een dergelijk plan te kunnen realiseren.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat alle kosten die verband houden met het initiatief, te weten de kosten voor het maken van het bestemmingsplan (inclusief onderzoekskosten), de kosten voor de uitvoering van het plan en de kosten voor nutsvoorzieningen, worden betaald door de ontwikkelaar. Verder zijn er geen gemeentelijke kosten die verhaald dienen te worden. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. Twee instanties hebben een reactie ingediend. In bijlage 7 zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De ingediende reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. 2. Inspraak

Op basis van het stedenbouwkundig programma van eisen zijn burgers en belangenorganisaties in de gelegenheid gesteld hun reactie op het plan te geven. Om die reden is er op het voorontwerpbestemmingsplan geen mogelijkheid tot inspraak geboden.

===