

**BESTEMMINGSPLAN
WONINGBOUWLOCATIE
ZWAAGDIJK - OOST**

**Bestemmingsplan
Woningbouwlocatie Zwaagdijk - Oost**

Code 097502 / 17-02-10

GEMEENTE WERVERSHOOF 097502 / 17-02-10
BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUWLOCATIE ZWAAGDIJK - OOST

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	1
1. 3. Planopzet	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Algemeen	3
2. 2. Rijksbeleid	3
2. 3. Provinciaal beleid	4
2. 4. Gemeentelijk beleid	5
3. PROGRAMMA EN RUIMTELIJKE INPASSING	7
3. 1. Inleiding	7
3. 2. Programma	7
3. 3. Ruimtelijke inpassing	7
4. BEELDKWALITEITSPLAN	9
4. 1. Inleiding	9
4. 2. Landschappelijke inpassing	9
4. 3. Beeldzones	15
4. 4. Criteria per beeldzone	16
5. PLANUITGANGSPUNTEN	18
6. OMGEVINGSASPECTEN	20
6. 1. Algemeen	20
6. 2. Milieuaspecten	20
6. 3. Water	24
6. 4. Ecologie	26
6. 5. Archeologie en cultuurhistorie	27
7. UITVOERBAARHEID	29
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7. 2. Financiële uitvoerbaarheid	29
7. 3. Grondexploitatie	29
8. PLANBESCHRIJVING	31
8. 1. Plansystematiek	31
8. 2. Toelichting op de bestemmingen	31

9. INSPRAAK EN OVERLEG	34
9. 1. Inspraak	34
9. 2. Overleg	40

BIJLAGEN

Bijlage 1 Quickscan ecologische waarden

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Wervershoof wil de mogelijkheid bieden om de woningbouwlocatie ten westen van Zwaagdijk in het zuidelijk lint Zwaagdijk-Oost te ontwikkelen. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied weer-gegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

De locatie is momenteel in agrarisch gebruik (gedeeltelijk glastuinbouw), maar staat in de 'Structuurvisie Wervershoof 2020' aangegeven als nieuwe woonlocatie. Het voorliggende bestemmingsplan biedt voor de nieuwe woningbouwlocatie het planologische kader.

1. 2. Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan het zuidelijk lint Zwaagdijk-Oost. Het sluit deels aan op de planmatige woonbebouwing van Zwaagdijk uit de jaren 80.

Voor het andere deel strekt de locatie zich naar het zuiden uit in het open gebied.

De locatie is circa 6,5 hectare groot. Er zullen rond de 75 woningen gerealiseerd worden.

In de omgeving zijn agrarische bedrijven op circa 50 meter ten noorden, 85 meter ten westen en 140 meter ten oosten van het plangebied gelegen.

1. 3. Planopzet

Dit bestemmingsplan komt tot stand onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens het Handboek Bestemmingsplannen. Ook voldoet het plan aan de voorwaarden uit het SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen), zoals in de Wro wordt voorgeschreven. De benaming van de bestemmingen, de kleuren en de tekens op de digitale verbeelding, hierna plankaart genoemd, zijn volgens de verplichte standaard opgezet.

Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van digitale uitwisselbaarheid.

1. 4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader waarbinnen het voorliggende bestemmingsplan tot stand is gekomen. Het beleidskader van zowel rijk, provincie als gemeente wordt beschreven. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het woningbouwprogramma en de ruimtelijke inpassing in zijn algemeen. In hoofdstuk 4 is het beeldkwaliteitsplan opgenomen. In hoofdstuk 5 zijn de planuitgangspunten weergegeven en in hoofdstuk 6 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld. Daarna wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 volgt een beschrijving van de systematiek van het bestemmingsplan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op de inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Algemeen

Het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het plangebied, wordt in dit hoofdstuk kort uiteengezet. Het relevante beleid ten aanzien van ecologie, cultuurhistorie en archeologie en water is opgenomen in hoofdstuk 3.

2. 2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, vastgelegd in de Nota Ruimte (2006), is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. De bundeling van verstedelijking en economische activiteiten en borging van milieukwaliteit zijn van toepassing op dit plan. Uit de Nota Ruimte zijn geen concrete aanwijzingen af te leiden voor dit plan. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven.

AMvB Ruimte (ontwerp 2009)

Als gevolg van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*. Daarmee vervangt het Besluit - ook wel AMvB Ruimte genoemd - het bestaande planologisch beleid uit de Nota Ruimte en een aantal Planologische Kernbeslissingen.

In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Voor een aantal regelingen geldt een nadere uitwerkingsplicht voor provincies en gemeentes. Naar verwachting treedt het besluit medio 2010 in werking.

2. 3. Provinciaal beleid

In het streekplan van de provincie Noord-Holland, *Ontwikkelen met kwaliteit* (2004), is de ruimtelijke opgave voor de provincie neergelegd. Het beleid is in zijn algemeenheid gericht op het versterken van de aantrekkingskracht en een ontwikkeling van de provincie met behoud van de eigen kwaliteit en identiteit. In 2007 is het *Ontwikkelingsbeeld (streekplan) Noord-Holland Noord* vastgesteld, waarin het provinciale beleid in lijn is gebracht met de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

De provincie heeft naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een structuurvisie in voorbereiding, ter vervanging van de huidige streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de structuurvisie. Deze structuurvisie zal in de loop van 2010 worden vastgesteld. In de tussentijd vormt de nieuwe Provinciale Verordening, die op 1 januari 2009 in werking is getreden, het provinciale beleidskader voor de beoordeling van bestemmingsplannen.

In de verordening wordt, net als in het huidige streekplan, veel belang gehecht aan ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Bij een bestemmingsplan voor nieuwe stedelijke functies moet inzichtelijk worden gemaakt hoe de nieuwe ontwikkeling zich verhoudt tot de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. De beschrijving van deze relatie wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

Ten aanzien van het landschap is van belang dat de ruimtelijke ontwikkeling goed is afgestemd op de landschappelijke basisstructuur. In het *Landschapskatern Noord-Holland* (2001) zijn de ordeningsprincipes aangegeven. Deze zijn richtinggevend voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het landschap.

Ten aanzien van nieuwe woonfuncties geldt de voorwaarde dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt ingegaan op de afspraken tussen de betreffende regiogemeenten. Er moet bijvoorbeeld worden ingegaan op de verdeling van woningen over de gemeenten ten opzichte van de totale regionale bouwopgave, de afstemming wat betreft de te realiseren woonmilieus, de woningbouwopgave voor starters, de bouwopgave voor wonen en zorg et cetera. De gemeente Wervershoof maakt deel uit van de regio West-Friesland.

Ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040 en ontwerpverordening

Op 2 september 2009 heeft de provincie Noord-Holland de ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040 *Kwaliteit door veelzijdigheid* gepresenteerd. In de periode tussen 22 oktober tot en met 2 december 2009 zijn de ontwerp Structuurvisie en ontwerpverordening ter visie gelegd. De komende dertig jaar zet de provincie Noord-Holland in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In de kop van Noord-Holland wordt vooral ingezet op het opwekken van duurzame energie. Daarmee draagt de provincie ook in de toekomst bij aan de noodzaak van alternatieve energievoorzieningen. Ook worden in de regio tot 2030 nog eens 35.000 woningen bijgebouwd.

Voor de woningbouwontwikkeling Zwaagdijk-Oost is artikel 13 van de ontwerpverordening van belang. Nieuwe woningbouw in het landelijk gebied (de gebieden buiten de aanduiding Bestaand Bebouwd Gebied zoals aangegeven op kaart 1 behorende bij de ontwerpverordening) is niet toegestaan. De beoogde nieuwbouw ligt voor een deel buiten de aanduiding Bestaand Bebouwd Gebied. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing hiervan verlenen indien de noodzaak van nieuwe woningbouw is aangetoond aan de hand van de provinciale woonvisie en is aangetoond dat nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied. Gedeputeerde Staten stellen een provinciale woonvisie vast en jaarlijks een regionale woningbouwmonitor ten behoeve van het opstellen/actualiseren ervan. Zodra de nieuwe verordening wordt vastgesteld en dit bestemmingsplan als ontwerp nog niet ter inzage is gelegd, zal Gedeputeerde Staten dus gevraagd moeten worden ontheffing te verlenen voor de beoogde nieuwbouw in dit bestemmingsplan.

Regionale Woonvisie West-Friesland

De eigen woningbehoefte van de gemeenten vormt in beginsel de basis voor het aantal nieuw te bouwen woningen. Maar gemeenten krijgen ook de ruimte om meer te bouwen. Gemeenten dienen dit onderling af te stemmen. De regionale Woonvisie is hiervoor het instrument. Op grond van het streekplan moet de regio West-Friesland in de periode 2004 tot 2015 minimaal 11.900 woningen bouwen. Voor Wervershoof geldt een taakstelling van 480 woningen in de streekplanperiode (tot 2015), oftewel 48 woningen per jaar. Deze afspraken zijn vastgelegd in de *Regionale Woonvisie*. Een deel van de woningen moet binnen de bestaande bebouwde kom een plaats krijgen, namelijk 40% van de woningen die voor de eigen bevolking worden bijgebouwd. Hierbij wordt opgemerkt dat er voor de komende periode extra aandacht nodig is voor ouderen en starters.

2. 4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wervershoof 2020

In de *Structuurvisie Wervershoof 2020* uit 2008 zijn de keuzes over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente op de lange termijn vastgelegd. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid onderverdeeld in vijf thema's: Wonen, Economie, Voorzieningen, Recreatie en toerisme en Bereikbaarheid en ontsluiting.

Per thema is het relevante beleid van andere overheden beschreven, is op een rij gezet welke plannen en projecten er in de gemeente op grond van bestaand beleid voor dit thema uitgevoerd (gaan) worden en met welke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden bij het maken van nieuw beleid. Vervolgens zijn ambities geformuleerd, die zijn doorvertaald in beleidsuitgangspunten.

In de Structuurvisie is het plangebied aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Er worden verschillende kwalitatieve en kwantitatieve eisen gesteld aan woningbouw, zowel ruimtelijk en technisch als programma-tisch.

Ruimtelijk

De bouw van woningen kan in principe plaatsvinden op inbreidingslocaties of op planmatige uitbreidingslocaties bij de verschillende kernen. De woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost is één van de uitbreidingslocaties die in de structuurvisie staat aangegeven.

Programma

De huidige woningbouwproductie is een uitvloeisel van afspraken die in het verleden zijn gemaakt met de overige gemeenten in de regio en met marktpartijen (de *Regionale Woonvisie*). Op grond van deze afspraken worden tot 2011 in de gemeente jaarlijks 48 woningen gebouwd. Na 2011 wordt de woningproductie teruggeschroefd naar 25 à 30 woningen per jaar. Hiermee wordt voorzien in de woningbehoefte van eigen inwoners en van mensen met een economische binding met de gemeente. Dit aantal geldt voor planmatige woningbouw en niet voor inbreilocaties en incidentele verdichting van bestaande bouwpercelen. Naast bouwen voor de eigen woningbehoefte, kan Indien nodig en mogelijk gebouwd worden om te voorzien in de regionale woningbehoefte.

Het gekozen bouwvolume van 25 à 30 woningen per jaar is gebaseerd op de zogenaamde 1% regel. Om in de eigen behoefte aan woningen te voorzien moet een gemeente ieder jaar de woningvoorraad met 1% uitbreiden. Ook na 2011, wanneer een daling in de woningproductie wordt voorzien, wordt in Zwaagdijk-Oost jaarlijks nog vier woningen gebouwd.

3. PROGRAMMA EN RUIMTELIJKE INPASSING

3. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen nieuwbouwlocatie Zwaagdijk-Oost. Er wordt ingegaan op het woningbouwprogramma en de ruimtelijke inpassing van de woningbouwlocatie. In het hoofdstuk beeldkwaliteitsplan wordt de landschappelijke en ruimtelijke inpassing meer gedetailleerd uiteengezet. Hier wordt ook ingegaan op de stedenbouwkundige voorwaarden voor de inrichting en de architectonische uitgangspunten. Het beeldkwaliteitsplan zal deel uit gaan maken van de Welstandsnota. De hoofdlijnen zijn, voor zover deze ruimtelijk en planologisch relevant zijn, in hoofdstuk 5 vertaald in uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

3. 2. Programma

Er zijn twee plandelen te onderscheiden Noord en Zuid. In het noordelijke gedeelte zullen maximaal 54 rijtjes- en twee-onder-één kapwoningen en eventueel vrijstaande woningen gebouwd worden en in het zuidelijk deel komen maximaal 20 vrijstaande landgoedwoningen.

In het plan worden jaarlijks gemiddeld vier woningen gebouwd, te rekenen met ingang van 2005. Dit laatste betekent dat in het eerste jaar van de exploitatie de "opgespaarde" woningen in één keer kunnen worden gebouwd. De lage bouwstroom heeft als gevolg dat de realisatie van het totale plangebied langer dan tien jaar in beslag zal nemen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- in het totale plangebied kunnen maximaal 74 woningen worden gerealiseerd waarvan maximaal 54 rijtjes- en twee-onder-één kapwoningen en eventueel vrijstaande woningen in het noordelijke deel en maximaal 20 vrijstaande landgoedwoningen in het zuidelijke deel;
- per jaar worden er gemiddeld 4 woningen gerealiseerd waarbij "opsparring" mogelijk is.

3. 3. Ruimtelijke inpassing

Algemeen

Als algemeen uitgangspunt geldt dat het plangebied een aantrekkelijk woongebied wordt, dat goed past in de bestaande omgeving en dat toekomstwaarde heeft. Het woongebied moet goed ruimtelijk worden ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande landschappelijke structuren. In hoofdstuk 4 Beeldkwaliteitsplan is dit nader uitgewerkt.

Verkeer en parkeren

Het plangebied zal ontsloten worden op de Zwaagdijk. De toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling van het plan zal circa 330 mvt/etmaal bedragen.

Dit is een toename van circa 11 - 16% van de totale intensiteit. Het verkeer verspreidt zich in verschillende richtingen. De Zwaagdijk kan deze toename aan.

Daarnaast wordt een calamiteitenontsluiting gerealiseerd vanuit de bestaande dorpsuitbreiding naar de nieuwe bebouwing. Hiervoor zijn twee mogelijkheden: tussen de Oliverstraat 24 en De Gracht 39 naar de weg in het noordelijke deel of tussen De Gracht 29 en 42 naar het eilandje in het zuidelijke deel. De keuze zal nog gemaakt worden. In het bestemmingsplan zijn paden mogelijk binnen de bestemming "Groen" en bruggen binnen de bestemming "Water". Beide ontsluitingen zijn daarmee mogelijk.

Per woning worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij vrijstaande woningen, twee-onder-één kappers en hoekwoningen wordt minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd.

4. BEELDKWALITEITSPAN

4. 1. Inleiding

Er is door Bouwfonds samen met de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld voor de inrichting van het nieuwe woongebied. Dit ontwerp moet nog verder worden uitgewerkt en verfijnd, maar biedt voldoende informatie voor het opstellen van dit bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan. Belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt is dat er een goede ruimtelijke inpassing wordt gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande landschappelijke structuren.

In het beeldkwaliteitplan worden de stedenbouwkundige en architectonische kaders vastgelegd. Allereerst maakt het beeldkwaliteitplan inzichtelijk hoe de nieuwe ontwikkeling in Zwaagdijk-Oost zich verhoudt tot de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten (paragraaf 4.2). Het tweede deel van het beeldkwaliteitplan gaat over de beeldzones, en de criteria die worden gehanteerd voor de stedenbouwkundige uitwerking van de woningbouwlocatie (paragrafen 4.3 en 4.4). In een later stadium zullen nog welstandscriteria worden opgesteld in nauw overleg tussen gemeente, ontwikkelaar en welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan gaat onderdeel uit maken van de welstandsnota.

4. 2. Landschappelijke inpassing

In deze paragraaf wordt inzichtelijk gemaakt hoe de nieuwe ontwikkeling in Zwaagdijk-Oost zich verhoudt tot de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Allereerst worden de kenmerken van de locatie in beeld gebracht. Vervolgens wordt Zwaagdijk-Oost beschouwd als onderdeel van het Westfriese landschap. De analyse van de ruimtelijke structuur leidt tot het vaststellen van kwaliteiten en aandachtspunten die specifiek betrekking hebben op de nieuwe woningbouwlocatie. Tenslotte wordt ingegaan op de manier waarop middels de gekozen inpassing recht wordt gedaan aan de kwaliteiten en bijzonderheden van de locatie en de directe omgeving daarvan.

4.2.1. Locatie

De locatie met een oppervlakte van ongeveer 6,5 hectare sluit deels direct aan op bestaande dorpsuitbreiding van Zwaagdijk-Oost. Voor een ander deel strekt de locatie zich naar het zuiden uit in het open gebied. De locatie is verbonden met de Zwaagdijk. Feitelijk wordt direct aangesloten op de ter plaatse aanwezige lintbebouwing aan de zuidzijde van de dijk. Het terrein ligt, evenals de bestaande dorpsuitbreiding lager ten opzichte van de dijk.

Aan de oostzijde van het zuidelijke deel van de locatie is op enige afstand een boerderij in een groen kader aanwezig. Nog weer verder naar het oosten is de bebouwing van het bedrijventerrein WFO zichtbaar.

Aan de westzijde wordt het open veld begrensd door een boomgaard, zij het dat de massawerking van deze boomgaard beperkt is. Zuidelijk van de locatie bevindt zich de doorgaande weg N302 (Westfriaweg). Vanaf deze weg is Zwaagdijk-Oost en daarmee de woningbouwlocatie goed zichtbaar.

In navolgend figuur is bovenstaande weergegeven.



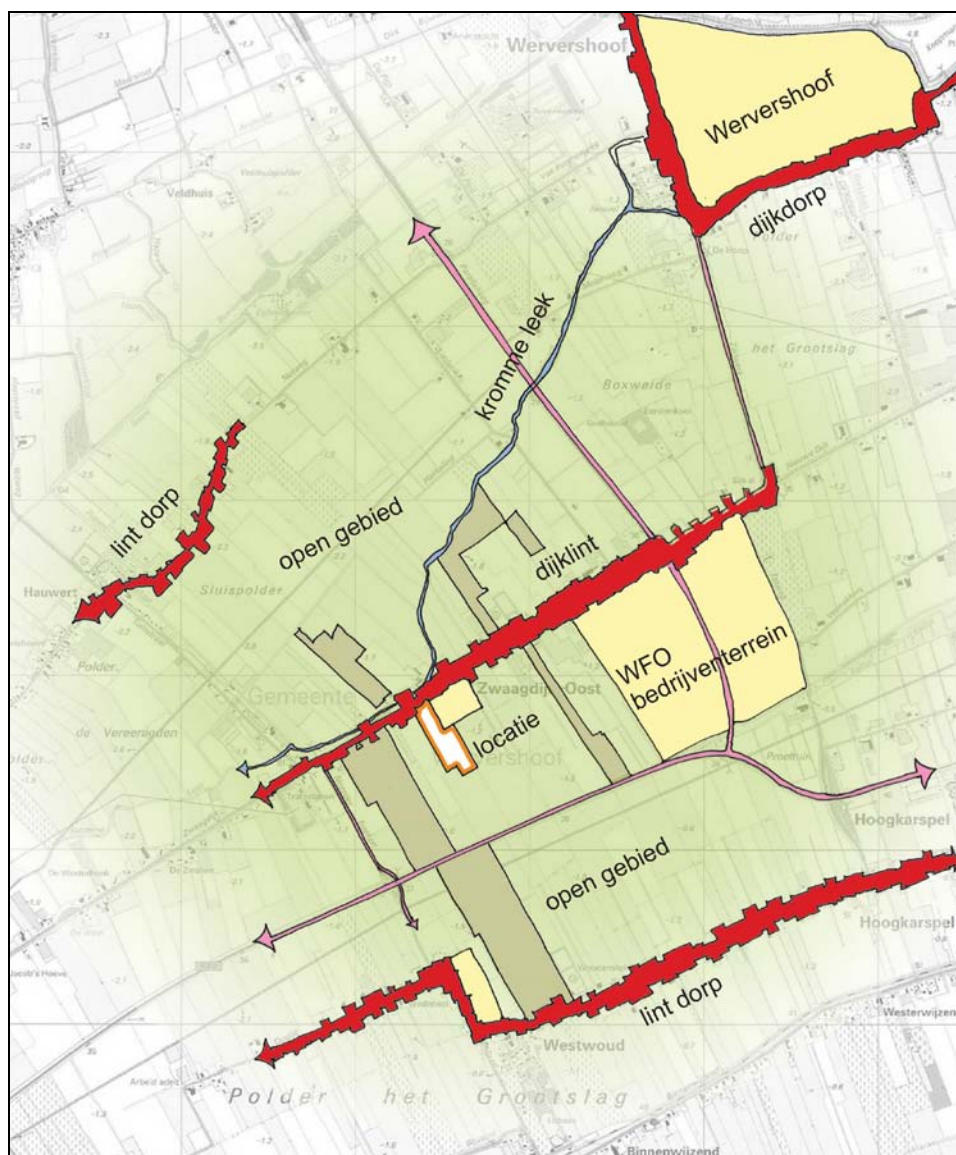
Figuur 1. Locatie en omgeving

4.2.2. Ruimtelijke structuur

In de Structuurvisie Wervershoof 2020 is vastgesteld dat er drie belangrijke landschappelijke dragers van het gebied zijn.

Deze landschappelijke dragers zijn in beeld gebracht in navolgend figuur, en kunnen als volgt worden benoemd:

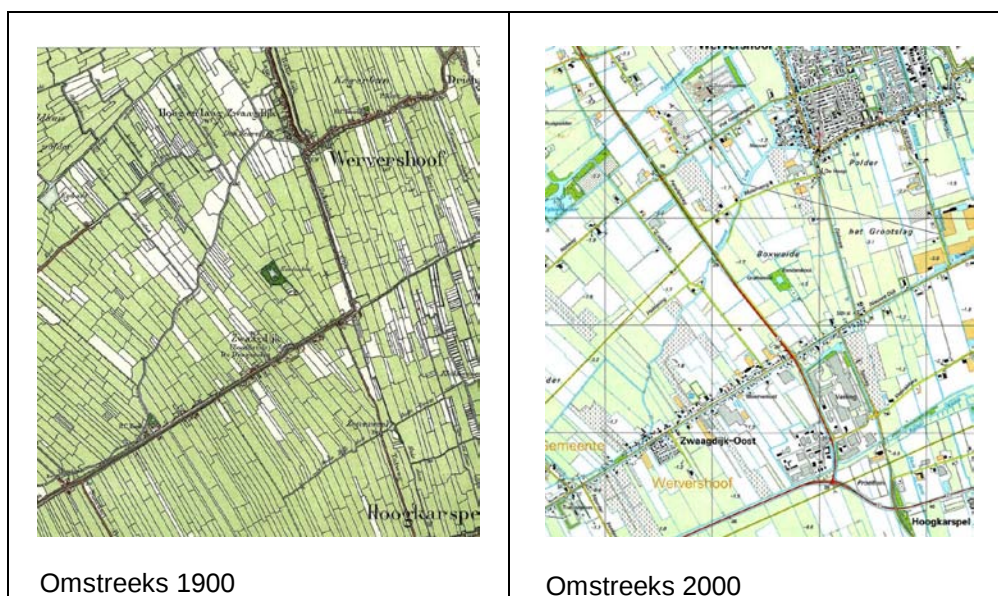
- de historische linten met dorpskernen (Hauwert, Nibbixwoud, Wognum);
- de dijk met lintbebouwing (Zwaagdijk-Oost, Zwaagdijk-West); en;
- het dijkdorp Wervershoof.



Figuur 2. Ruimtelijke structuur

Tussen deze dragers zijn enkele verbindingslijnen aanwezig. In de ruimtelijke structuur van het gebied zijn deze lijnen ondergeschikt. Langs deze routes zijn slechts beperkt ontwikkelingen mogelijk. Tussen de linten bevindt zich een overwegend agrarisch gebied waarin aan de landbouw zo weinig mogelijk beperkingen worden opgelegd. De openheid in dit gebied is een kostbaar goed. Verdichting wordt tegengegaan. Een bijzonder landschappelijk gegeven is De Kromme Leek waaraan grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn toegekend.

Uit de vergelijking van de topografische situatie van rond het jaar 1900 met die van omstreeks het jaar 2000 wordt het onderscheid tussen de meer oorspronkelijke landschappelijke dragers en de latere ontwikkelingen duidelijk.



Figuur 3. Topografische situatie

In 1900 is de bebouwing alleen aanwezig langs de dijken (Zwaagdijk en Wervershoof). Het landschap is open (weilanden en land- en tuinbouw), de kavels zijn smal en de landerijen rond Wervershoof zijn vrijwel uitsluitend bereikbaar via het water. De zuidzijde van de Zwaagdijk kenmerkt zich door een opstreckende verkaveling (polder Het Grootslag).

Drie grote veranderingen ten opzichte van de situatie in 1900 zijn in 2000 zichtbaar. In de eerste plaats de uitbreiding van de kernen buiten de eigenlijke linten. Verder het grootschalige veilingcomplex als nieuw element, en als derde nieuw element de nieuwe wegenstructuur (noord-zuid de Markerwaardweg en oost-west de Westfrisiaweg) waarbij vanaf de Markerwaardweg het land nu via wegen is ontsloten. Ook de openheid heeft aan belang ingeboet.

Op verschillende plekken langs wegen is nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing opgericht. Ook in de nabijheid van de woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost is zo'n boerderij aanwezig, op enige afstand zuidelijk van de bestaande dorpsuitbreiding, ongeveer in lijn met de zuidgrens van de woningbouwlocatie.. Verder valt op dat er boomgaarden zijn, onder anderen ten westen en ten oosten van Zwaagdijk-Oost.

Tenslotte maken de kaarbeelden ook duidelijk dat er wat betreft de verkaveling van het agrarische gebied schaalvergroting is opgetreden.

4.2.3. Kwaliteiten en aandachtspunten

Hoewel er sprake is van grote veranderingen in de ruimtelijke structuur, is een aantal kernkwaliteiten nog wel degelijk aanwezig en ook benoemd in de structuurvisie Wervershoof 2020.

Toegespitst op de woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost kunnen deze kwaliteiten en de daarmee samenhangende aandachtspunten als volgt worden samengevat:

- de ontginningsstructuur van de polder Het Grootslag ten zuiden van de Zwaagdijk; er is sprake van een opstreckende verkaveling, zij het dat de kavelgrootte structureel is vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Bij positionering van de woningbouwlocatie kan met deze structuur rekening worden gehouden waardoor de locatie op een logische wijze kan worden ingebed in de kavelstructuur;
- het samenspel van massa en ruimte met een duidelijk onderscheid tussen de rode structuur (dorpen, bedrijventerreinen, glastuinbouwgebied) en de groene structuur van het landschap. De woningbouwlocatie dient aan te sluiten op de bestaande massa van de dorpsuitbreiding van Zwaagdijk-Oost. Voor zover de woningbouwlocatie aan de zuidzijde de huidige bebouwingsgrens overschrijdt dient er sprake te zijn van een duidelijke groen omkaderde massa die aansluit bij het dorp;
- de lagere ligging ten opzichte van de Zwaagdijk waardoor de oorspronkelijke verhouding van dijk en polder zichtbaar is, dient ook op de woningbouwlocatie intact te blijven.

In navolgend figuur is bovenstaande weergegeven.



Figuur 4. Landschappelijke kwaliteiten

4.2.4. Inpassing

Al met al kan een goede inpassing van de woningbouwlocatie worden bereikt met de volgende middelen.

De woningbouwlocatie wordt gezien als een locatie met twee gezichten:

- een noordelijk deel dat naadloos aansluit op de bestaande dorpsbebouwing, zowel op de bestaande dorpsuitbreiding, als op de bestaande lintbebouwing langs de zuidzijde van de Zwaagdijk; en
- een zuidelijk deel dat, aansluitend op de massa van de dorpsbebouwing, een eigen groen kader krijgt. Dit zuidelijke deel krijgt een specifieke stedenbouwkundige indeling, met een open bebouwingspatroon, en een groen overgangsgebied achter de achtertuinen van de woningen. Deze achter-achtertuinen krijgen op het grensvlak met het open landschap een gemeenschappelijke vormgeving in de vorm van beplanting langs de rand. Samen met de eerdergenoemde boerderij met z'n groen omkaderde erf ontstaat zo aansluitend op de dorpsbebouwing een genuanceerde en gedifferentieerde groen omkaderde massa die ook gezien vanaf de Westfriisiaweg kwaliteit toevoegt aan de landschappelijke inpassing van Zwaagdijk-Oost als geheel.

Bovenstaande is in navolgend figuur weergegeven.



Figuur 5. Inpassing

Verder wordt de gehele woningbouwlocatie ontsloten door middel van een weg die aantakt op de Zwaagdijk. Een insteekweg in de polder, in lijn met de agrarische verkavelingrichting, die op een logische en herkenbare wijze ontsluiting geeft aan het nieuwe woongebied.

4. 3. Beeldzones

Het in hoofdstuk 2 ontwikkelde concept voor inpassing van het nieuwe woongebied kan worden doorvertaald naar een bebouwingsplan met twee beeldzones.

De beeldzones zijn gekoppeld aan de situering van de bebouwing in de twee gedeelten van het plan en aan de randen. Voor de indeling van de openbare ruimte zijn voor elke beeldzone principeprofielen aangegeven.

In het woongebied wordt gestreefd naar een samenhangend bebouwingsbeeld dat een evenwichtige en harmonieuze sfeer uitstraalt. Daarnaast wordt gestreefd naar het toepassen van bebouwingskenmerken uit de omgeving zodat de identiteit van het gebied aansluit op de bebouwingskarakteristiek deze Westfrieze regio.

Er wordt zoals gezegd onderscheid gemaakt in twee beeldzones, namelijk:

- A. het noordelijke deel, bestaande uit een middendeel en de westrand en;
- B. het zuidelijke deel: groene kader



Figuur 6. Beeldzones

4. 4. Criteria per beeldzone

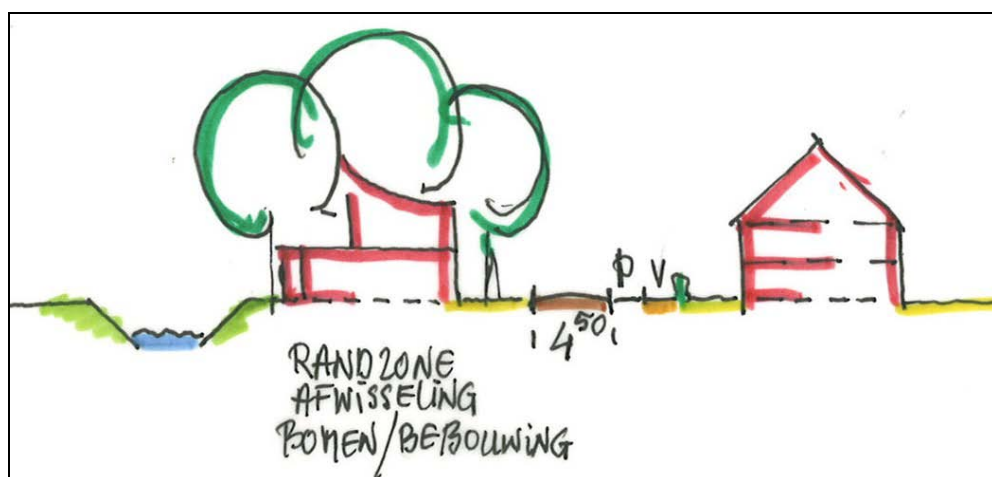
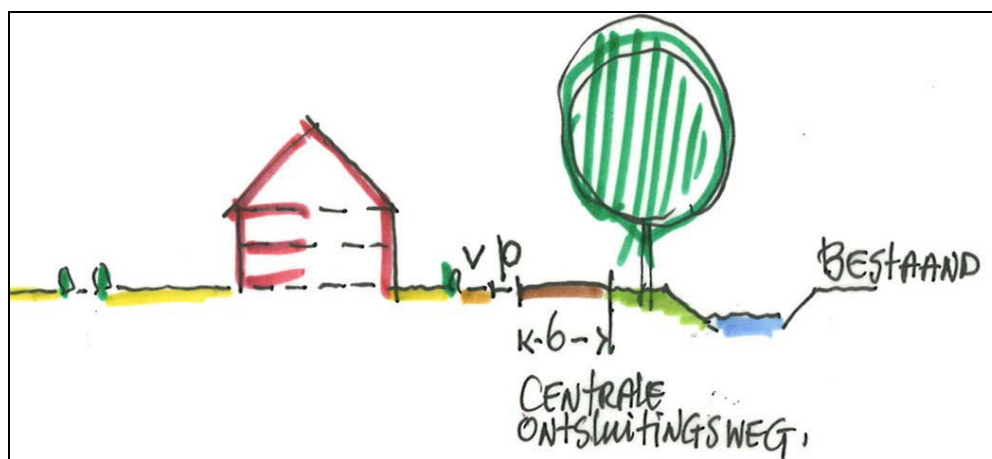
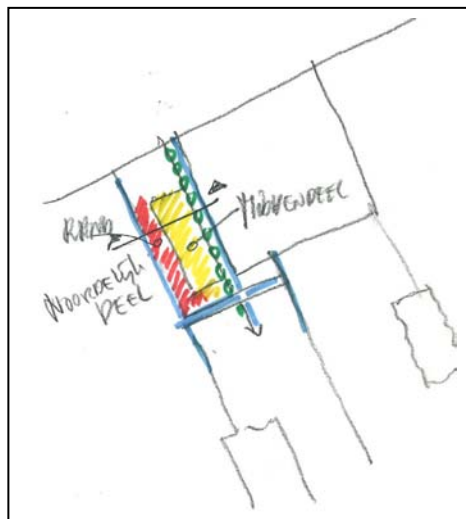
4.4.1. Het noordelijke deel, beeldzone A

De criteria voor de inrichting van het noordelijke deel van de woningbouwlocatie, beeldzone A, zijn aangeduid middels de onderstaande dwarsprofielen.

De afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing dient als volgt ingevuld te worden:

sloot	berm	weg	Parkeren en voetpad
6 m	5 m	5,5 m	4,5 m

Totaal 21 m



Figuur 7. Dwarsprofielen

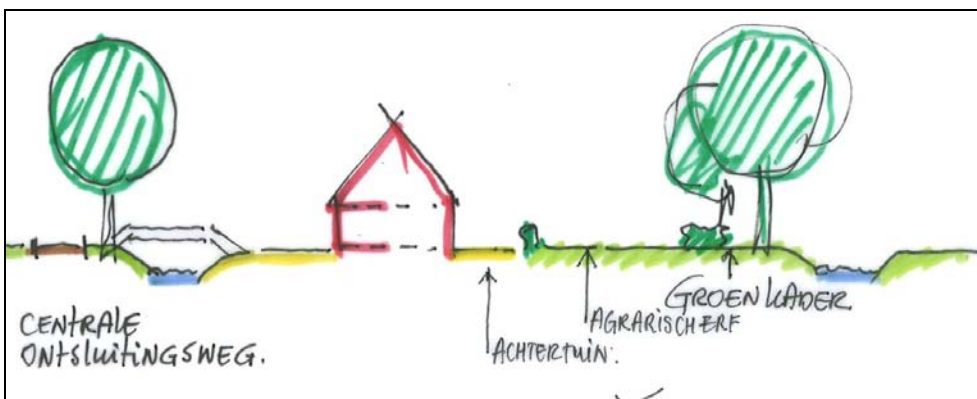
Voor de landschappelijke inpassing is de randzone het meest belangrijk. Het gaat om een smalle strook die deels benut wordt voor passende woningen (bijvoorbeeld patiowoningen) en deels door beplanting als afwisseling tussen de woningen, waardoor een goede overgang naar het landschap ontstaat.

4.4.2. Het zuidelijke deel, het groene kader, beeldzone B

De criteria voor de inrichting van het zuidelijke deel van de woningbouwlocatie, beeldzone B, zijn aangeduid middels de onderstaande dwarsprofielen.

Uitgangspunt is een losse groepering van vrijstaande woningen in een tweezijdig patroon van lintbebouwing ter weerszijden van de weg. Elke woning heeft een achtertuin en een agrarisch erf daarachter. De tuin biedt ruimte voor terras en bijgebouw, het agrarisch erf is groen, met mogelijkheid voor een weide, een boomgaard en een moestuin.

Op het grensvlak van erven en het open landschap een gemeenschappelijke landschappelijke inpassing als groen kader.



Figuur 8. Dwarsprofielen

5. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk zijn de hoofdlijnen, voor zover deze ruimtelijk en planologisch relevant zijn, uit de vorige hoofdstukken vertaald in uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

Noordelijk deel

In dit deel worden rijtjeswoningen, twee-onder-één kapwoningen en eventueel vrijstaande woningen gerealiseerd.

Het noordelijk deel sluit zowel aan op de bestaande dorpsuitbreiding als op de bestaande lintbebouwing langs de zuidzijde van de Zwaagdijk.

In verband met de privacy van de woningen aan de westkant van de bestaande bebouwing dient er voldoende afstand te zijn tussen deze woningen en de nieuwe bebouwing. De invulling van deze afstand is in het hoofdstuk beeldkwaliteitsplan weergegeven. De bestaande sloot zal verbreed worden tot 6 meter (bestemming "Water"). Daarna wordt een berm van 5 meter breed inclusief het talud van de sloot, aangelegd (bestemming "Groen"). Vervolgens volgt de ontsluitingsweg van de nieuwe locatie met een breedte van 5,5 meter en een zone met parkeren en een voetpad voor de nieuwe woningen langs van 4,5 meter (bestemming "Verkeer - Verblijf"). De totale breedte is hiermee 21 meter. Daarnaast is het uitgangspunt dat de gevel van de nieuwe woningen in principe 5 meter vanaf de zone met parkeren en voetpad komt. De totale afstand tussen de achtergevel van de bestaande woningen en de gevel van de nieuwe woningen wordt hiermee circa 39 meter.

De bestaande bebouwing aan de Zwaagdijk en de nieuwe bebouwing worden gescheiden door een sloot (bestemming "Water"). De afstand tussen deze woningen en de gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe woning wordt hiermee groter dan 35 meter. Onder het perceel Zwaagdijk 189 wordt een speelvoorziening gerealiseerd. Dit is mogelijk binnen de bestemming "Groen" die op het gebied is gelegd.

Voor de landschappelijke inpassing is zoals gezegd de randzone aan de westkant belangrijk. Daarom mogen er in principe 12 woningen in dit gebied gerealiseerd worden en minimaal 300 m² aan openbaar groen zodat er doorzichten kunnen ontstaan op het achterliggende gebied.

Zuidelijk deel

In dit deel worden vrijstaande woningen in een tweezijdig patroon van lintbebouwing ter weerszijden van de weg gerealiseerd. De weg is een 'groene' laan met aan weerszijden een sloot (bestemming "Verkeer"). De woningen zijn via bruggetjes ontsloten op de laan. Deze ruimtelijke structuur komt vaker voor in deze regio.

Het gebied heeft zoals gezegd een open bebouwingspatroon, en een groen overgangsgebied achter de achtertuinen van de woningen (bestemming "Agrarisch Cultuurgrond"). Hier kunnen ook paardenbakken gerealiseerd worden.

Deze achter-achtertuinten krijgen op het grensvlak met het open landschap een gemeenschappelijke vormgeving in de vorm van beplanting langs de rand. Deze rand is bestemd als "Groen" met hieraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel zodat de gerealiseerde beplanting niet zonder een vergunning van burgemeester en wethouders verwijderd kan worden. Samen met de eerdergenoemde boerderij met z'n groen omkaderde erf ontstaat zo aansluitend op de dorpsbebouwing een genuanceerde en gedifferentieerde groen omkaderde massa die ook gezien vanaf de Westfrisiaweg kwaliteit toevoegt aan de landschappelijke inpassing van Zwaagdijk-Oost als geheel.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- er wordt rekening gehouden met de bestaande landschappelijke structuur;
- er wordt aangesloten bij de bebouwing in de omgeving;
- er wordt voldoende afstand gecreëerd tussen de bestaande en nieuwe bebouwing;
- de vrijstaande woningen worden gebouwd in één bouwlaag met kap en de twee-onder-één kapwoningen en de rijtjeswoningen in twee bouwlaagen met kap;
- de landschappelijke inpassing en de eisen ten aanzien van de inrichting en architectuur zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan;
- de hoofdontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Zwaagdijk.

6. OMGEVINGSASPECTEN

6. 1. Algemeen

Voor een goede inpassing van het plan gelden naast ruimtelijke en landschappelijke kaders ook functionele eisen en voorwaarden. Voorkomen moet worden dat de nieuwe functies in het plangebied tot overlast voor de omgeving leiden. Ook andersom geldt dat functies in de omgeving geen negatief effect op het woon- en leefmilieu in het plangebied mogen hebben. Daarom zijn in het kader van dit bestemmingsplan de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht. In de volgende paragrafen komen deze aspecten aan bod.

6. 2. Milieuaspecten

6.2.1. Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* van de VNG (2009), worden richtlijnafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar gegeven. Deze afstanden dienen bij voorkeur te worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen (zoals wonen).

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 zijn agrarische bedrijven op circa 50 meter ten noorden, 85 meter ten westen en 140 meter ten oosten van het plangebied gelegen. De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestemmingsgrens van de agrarische bedrijven is meer dan 100 meter. De richtafstand tussen melkveebedrijven en gevoelige bestemmingen is 100 meter bij een rustig buitengebied. Er is hier echter sprake van een gemengd gebied. In de lintbebouwing komt namelijk, afgezien van het bestaande woongebied, overwegend agrarische bebouwing en in beperkte mate andere bedrijvigheid voor. In het gemengd gebied kunnen lagere richtafstanden gehanteerd worden in verband met de al aanwezige hogere milieubelasting. De richtafstand wordt hiermee 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Aan de andere kant worden de agrarische bedrijven niet beperkt in hun mogelijkheden, aangezien de huidige bestaande woonbebouwing al op min of meer dezelfde afstand ligt van de bedrijven. Echter om de melkveehouderij onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer te houden moet er wel een afstand van 100 meter blijven. Dit is het geval.

De woning Zwaagdijk-Oost 197 heeft in het bestemmingsplan Zwaagdijk - Oost de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf toegestaan'.

In dit bestemmingsplan krijgt het perceel een woonbestemming zonder deze aanduiding. Daarmee hoeft hier geen rekening meer worden gehouden in het kader van milieuzonering.

6.2.2. Geluid

Ten aanzien van geluid moet (naast de richtlijnen uit de milieuzonering) ook rekening worden gehouden met de wettelijke kaders zoals die voortvloeien uit de Wet geluidhinder. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, en industrielawaai. In het voorliggende plan is alleen het wegverkeerslawaaï relevant.

De geplande woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van 200 meter van de Zwaagdijk, waarop ter hoogte van het plangebied een maximale snelheid van 50 km/uur is toegestaan. De maximale snelheid zal op dit punt worden verlaagd naar 30 km/uur. De wegen in het plangebied worden ingericht als 30 km-gebied. Wegen welke binnen een 30 km-gebied zijn gelegen bezitten van rechtswege geen geluidzone. Dit betekent dat er geen geluidonderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

De woningbouwontwikkeling valt binnen de gehanteerde geluidzone van 600 meter van de geprojecteerde ongelijkvloerse kruising van de Noorderboekert in het kader van de opwaardering van de Westfrisiaweg. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd ¹⁾. Hieruit blijkt het volgende. Binnen het gekozen studiegebied ter plaatse van de Noorderboekert ten gevolge van de Westfrisiaweg N302 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden bij enkele eerstelijns woningen. Deze overschrijding vindt plaats zowel in de variant met hoog gelegen N302 (d.d. september 2009) als in de bestaande oplossing met laag gelegen N302 conform het VO d.d. 18 januari 2008. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB voor de nieuwbouwwoningen. Uit aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen is gebleken dat de overschrijdingen alle teniet worden gedaan door toepassing van een geluidreducerende wegdekverharding. In dat geval zijn geen aanvullende maatregelen vereist. Door de toepassing van geluidreducerende wegdekverharding is de opwaardering van de kruising geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

6.2.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer*. 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.

¹⁾ Grontmij Nederland BV, 'Zwaagdijk oost Variant N302 Westfrisiaweg / Noorderboekert', De Bilt, 7 oktober 2009.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging ²⁾. Woningbouwprojecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen.

Aangezien het aantal woningen dat gebouwd wordt ver beneden de 1500 ligt, is er geen belemmering vanuit het aspect luchtkwaliteit.

6.2.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's 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.

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland is te zien dat er geen risicocontouren van inrichtingen die gevaarlijke stoffen opslaan, produceren of verwerken, over het plangebied liggen. In deze zin is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Er zijn in de nabijheid van het plangebied (binnen een straal van 400 meter) geen wegen, vaar- en spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Ook transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen liggen op voldoende afstand.

Externe veiligheid is voor deze locatie dan ook niet relevant, verder onderzoek is niet nodig.

²⁾ Een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden. De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

6.2.5. Bodem

De kwaliteit van de bodem hoort onderdeel te zijn van de onderbouwing van het bestemmingsplan. De kwaliteit van de bodem betreft niet alleen de chemische kwaliteit, maar ook bijzondere kwaliteiten in bodembeschermingsgebieden en gebieden met bijzondere aardkundige waarden. Het is van belang om in een vroeg stadium van het planproces eventuele verontreinigingen, bijzondere bodemwaarden en mogelijke consequenties hiervan voor de functies in het plangebied inzichtelijk te maken. De bodem moet uiteindelijk geschikt zijn voor de toekomstige functie wonen.

Voor het plangebied zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd ³⁾.

De conclusie voor het perceel 189 is dat de beschikbare gegevens geen belemmering vormen voor het verkrijgen van een bouwvergunning en de herinrichting van de locatie.

Voor perceel 197 geldt dat er geadviseerd wordt om een herbemonstering uit te voeren van het grondwater, omdat er matige tot lokaal sterke verontreinigingen tot boven de interventiewaarde met nikkel zijn geconstateerd. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden.

De aangetroffen verontreinigingen in de grond zijn dusdanig gering, zodat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van het onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. Tijdens het onderzoek is op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materieel aangetroffen.

6.2.6. Duurzaamheid

Duurzaamheid in de gebouwde omgeving is langzamerhand een onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces geworden. Al in het bestemmingsplan moeten daarom de beleidsuitgangspunten verwoord worden die de gemeente op de betreffende locatie hanteert. Duurzaamheid begint namelijk niet met de eerste paal die in de grond wordt geheid. De grootste milieuwinst wordt geboekt ver voordat het bouwen begint. Door milieuaspecten te betrekken bij de keuze van locatie, het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan en het inrichten van de woonomgeving kan de basis gelegd worden voor duurzame, gezonde, energie-efficiënte en toekomstbestendige woonwijken met lage energielasten voor de bewoners.

De gemeente Wervershoof is bezig met het ontwikkelen van een lange termijn *Klimaatvisie* en heeft van de rijksoverheid gelden ontvangen vanuit de regeling Stimulering Lokaal Klimaatbeleid (SLOK). Onderdeel van deze regeling is een prestatieopdracht ten aanzien van het stimuleren van een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving, zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw.

³⁾ Landview Bodemonderzoek, 'Verkennd bodemonderzoek Zwaagdijk 197 te Zwaagdijk-Oost', Hoorn, augustus 2008 en HB Adviesbureau bv, 'Verkennd bodem, water- bodem- en asbest in puinonderzoek ter plaatse Zwaagdijk-Oost 189 te Wervershoof', Haarlem, 30 september 2008

Om de duurzaamheid van de nieuwbouwwoningen objectief te kunnen beoordelen maakt de gemeente gebruik van het instrument GPR Gebouw. Gebruik van dit instrument resulteert in een 'rapportcijfer' voor de duurzaamheidsaspecten Energie, Gezondheid, Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De gemeente wil - samen met de bouwende partij(en) - streven naar een score van 8 op de onderdelen Energie en Gezondheid en een 7 op de overige onderdelen.

In de VO-fase kan de architect bij de Milieudienst West-Friesland een gratis sublicentie aanvragen. Na invulling van de gegevens in het programma wordt met de Milieudienst een afspraak gemaakt over het bespreken van de resultaten, gevolgd door een advies aan de gemeente over realistische duurzaamheidsopties.

6. 3. Water

Water en ruimtelijke ordening zijn in toenemende mate met elkaar verweven. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor alle ruimtelijke plannen geldt de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om vijf thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw oppervlaktewater. Het plangebied valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

De provincie wil het watersysteem in 2015 veilig en op orde hebben. Het watersysteem moet daarbij tevens kunnen inspelen op verwachte klimaatveranderingen en bodemdaling rond het jaar 2050. Dat betekent dat het watersysteem daartoe vanaf 2015 verder op orde wordt gemaakt.

Een robuust watersysteem biedt de beste garantie om op termijn de veiligheid tegen aanvaardbare maatschappelijke kosten te verzekeren. Een robuust watersysteem is een systeem dat in staat is om pieken in neerslag en watertekort op verschillende manieren in het gehele systeem op te vangen. Zo'n systeem beschikt over meerdere veiligheidsventielen.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040 geeft de provincie aan haar grondgebied klimaatbestendig te willen maken in verband met de gevolgen van klimaatverandering in beeld -het wordt natter, warmer, droger, zouter en het water komt hoger-. De Provincie Noord-Holland beschermt bewoners en bedrijven tegen de stijging van de zeespiegel en tegen wateroverlast door regenwater. Op sommige plekken kan dat alleen door de gevolgen van de toenemende wateroverlast te accepteren.

Het waterbeheer (het opvangen, afvoeren en inlaten van water), het bodembeheer en het grondgebruik moeten aan de klimaatverandering worden aangepast. De gevolgen van klimaatverandering worden opgevangen door het versterken van de waterkeringen en het aanwijzen van ruimte voor waterberging die zoveel mogelijk fijnmazig en in integrale gebiedsprojecten wordt gerealiseerd. De Provincie Noord-Holland zorgt voor voldoende ruimte voor waterkeringen, watersystemen en piek- en calamiteitenbergingen.

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het waterbeleid voor het plangebied vindt zijn grondslag in het *Waterbeheerplan* (WBP3, 2006) van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009.

Op 14 oktober 2009 heeft het college van hoofdingelanden van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het nieuwe *Waterbeheersplan 2010–2015 - Van veilige dijken tot schoon water* vastgesteld. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland moeten het plan nog goedkeuren. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015. De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

1. het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

De uitgangspunten die het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid, zijn de volgende:

- het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke inrichting;

- het waterbeheer is toekomstgericht.

Watertoets

Ten aanzien van water zijn in dit plan de volgende thema's aan de orde:

- waterkwantiteit: compensatie van toename verharding afhankelijk van de toelaatbare peilstijging;
- waterkwaliteit:
 - realisatie van doorspoelbaar watersysteem door ontsluiting van doodlopende watergangen en geen nieuwe doodlopende watergangen;
 - voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater door het beperken van de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking;
 - voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater;
- afvalwaterketen: gescheiden rioolstelsel;
- beheer en onderhoud nieuw oppervlaktewater:
 - watergangen en kunstwerken zodanig dimensioneren dat deze door het hoogheemraadschap varend kunnen worden onderhouden (in de regel geldt dat sloten met een breedte van min. 6 meter en een diepte van 1 meter hieraan voldoen);
 - indien geen varend onderhoud mogelijk is, rekening houden met een onderhoudsstrook (ongeveer 5 meter) langs watergangen.

Het hoogheemraadschap heeft voor de gemeente Wervershoof al een compensatieberekening gemaakt in verband met de verhardingstoename. De berekende compensatie bedraagt 13%. Het uitbreidingsplan ligt in 2 verschillende peilgebieden, NAP -2,40 m respectievelijk -3,00 m in de polder het Grootslag. Voor beide peilen geldt het compensatiepercentage van 13%. De hoofdafvoer / de sloot langs de oostkant van het plan, welke het water afvoert vanuit de bestaande bebouwing, sloot ligt op NAP -3,00 m.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met bovenstaande aspecten. Daar waar mogelijk is dit doorvertaald in dit bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig ontwerp wordt nog besproken met het hoogheemraadschap.

6. 4. Ecologie

Het natuurbeleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

Gebiedsbescherming

Bij de gebiedsbescherming spelen de volgende aspecten:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden): de Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is;

Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden;

- Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen Beschermde Natuurmonumenten of Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt op meer dan 1,5 km van de ecologische hoofdstructuur. Daarmee veroorzaakt de ontwikkeling geen negatieve significante effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden of te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Voor een inzicht in de aanwezigheid van beschermde Flora- en fauna in het plangebied is een quickscan uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 1. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied mogelijk een habitat vormt voor enkele soorten waarvoor een vrijstelling in het kader van ruimtelijke plannen geldt. Strijdigheid met de *Flora- en faunawet* zou kunnen ontstaan vanwege de mogelijke aanwezigheid van rugstreeppadden. Deze soort is niet aangetroffen, maar het plangebied biedt een goed habitat. Verder komen broedvogels voor. Deze dienen tijdens het broeden niet verstoord te worden.

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van rugstreeppadden is nader onderzoek (in het voorjaar) gewenst. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden. Verwacht wordt dat de resultaten hiervan er toe zullen leiden dat het plan niet uitvoerbaar is. De resultaten zullen worden opgenomen in het definitieve bestemmingsplan.

Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

6. 5. Archeologie en cultuurhistorie

In september 2007 zijn de doelstellingen uit het Verdrag van Malta (bescherming van archeologische waarden) geëffectueerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet.

De Wamz regelt dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig, dus bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen en projecten rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Om vast te stellen of er in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, of dat er een bescherming van archeologische waarden van toepassing is, is een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Tijdens dit veldonderzoek zijn enkel aan de oppervlakte een aantal scherven uit de Nieuwe Tijd aangetroffen. Uit boringen in het gebied blijkt dat de bodem grotendeels verstoord is. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

Het noordelijkste deel van het plangebied met de huidige woningen maakt onderdeel uit van de lineaire nederzetting langs de dijk. De aanwezigheid van lineaire nederzettingen langs dijken is zeer kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van West-Friesland. De herkenbaarheid van de nederzetting is aangetast door de aanleg van een weg. Lineaire nederzettingen langs dijken zijn niet zeldzaam in zowel Noord-Holland als Nederland. De ruimtelijke en genetische samenhang tussen het dorp en de dijk is nog herkenbaar. De huidige woningen blijven bestaan en de woningbouwuitbreiding ligt er achter en maakt geen onderdeel uit van de lineaire nederzetting. Daarmee blijft de structuur gehandhaafd.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse (overheids)instellingen en heeft het plan ter inzage gelegen. Het verslag van de Inspraak- en Overlegronde is opgenomen in hoofdstuk 7.

7. 2. Financiële uitvoerbaarheid

De gronden voor de beoogde woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost, is in handen van een projectontwikkelaar. In principe heeft de gemeente hier geen financiële bemoeienis mee. De ontwikkeling wordt echter wel haalbaar geacht. De projectontwikkelaar is tevens een partij die bedrijfseconomisch een dergelijk project kan dragen.

7. 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 voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Bij de woningbouwontwikkeling in dit bestemmingsplan is sprake van een bouwplan zoals genoemd in het Bro ⁴⁾, waarbij de gemeente kosten maakt. Het plangebied is in handen van een projectontwikkelaar.

⁴⁾ Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangegeven een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Alle door de gemeente te maken kosten zullen op deze ontwikkelaar worden verhaald. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Hiermee is voor het plan het kostenverhaal verzekerd en daarmee wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. De gemeente zal hiertoe expliciet besluiten.

8. PLANBESCHRIJVING

8. 1. Plansystematiek

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek en de juridische vertaling in bestemmingen. De bestemmingen regelen de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bestemmingen die voorkomen in het plangebied zijn juridisch vastgelegd in de bestemmingsplanregels. De regels van het bestemmingsplan kunnen (rechtstreeks) worden vertaald naar een ruimtelijke verbeelding (c.q. plankaart).

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "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 naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en zal het plan in digitale vorm voldoen aan de vormvereisten die vanaf 1 januari 2010 wettelijk verplicht worden.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels, bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzoovorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels zijn daarnaast een aantal aanlegvergunningstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden zoals rooien van bomen of het afgraven van gronden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

8. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

Agrarisch - Cultuurgrond

De groene buffer tussen de vrijstaande woningen in het zuidelijk deel en het omringende landschap heeft de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond" gekregen.

Hiermee kunnen deze gronden niet bebouwd worden om zo het groene overgangsgebied te garanderen. Uitgezonderd hierop zijn de gronden die direct aansluiten op de woningen en die behoren bij de percelen van de woningen. Hierop mogen de bijgebouwen van de woningen gebouwd worden. Dit is geregeld door middel van de aanduiding 'bijgebouwen'. Tevens mogen er paardrijdbakken gerealiseerd worden.

Groen

De bestemming "Groen" is gegeven aan de structurele groenelementen in het plangebied, waaronder het groen langs de centrale laan. Deze groenstrook is van belang voor de ruimtelijke waarde en de ruimtelijke beleving van het plangebied.

De groenzone aan de rand van het zuidelijk deel is aangeduid zodat er afschermende beplanting wordt gerealiseerd zodat er samen met de eerdergenoemde boerderij met z'n groen omkaderde erf en aansluitend op de dorpsbebouwing een genuanceerde en gedifferentieerde groen omkaderde massa ontstaat. In de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar zal de invulling van de groenzone nader vastgelegd worden. Aan de aanduiding is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld zodat de beplanting niet zonder vergunning van burgemeester en wethouders verwijderd kan worden.

De calamiteitenontsluiting tussen het bestaande en nieuwe woongebied is mogelijk binnen de bestemming "Groen".

Verkeer - Verblijf

De wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - Verblijf". Hiermee is de wegenstructuur vastgelegd. Parkeervoorzieningen maken ook onderdeel uit van deze bestemming.

Water

De bepalende waterstructuur voor het gebied is als zodanig bestemd. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals kunstwerken in en over dit water (in de vorm van bruggen en duikers) zijn binnen deze bestemming wel toegestaan. De doorvaarthoogte van bruggen, overspanningen of overkluizingen bedraagt ten minste 1,20 meter en de breedte ten minste 2,5 meter.

Wonen

Er zijn drie woonbestemmingen: "Wonen - 1", "Wonen - 2" en "Woongebied".

De nieuwe vrijstaande woningen in het zuidelijk deel hebben de bestemming "Wonen - 1". In de regels zijn voorwaarden opgenomen voor de situering van de woningen. Dit geeft richting aan de ligging van de woningen, maar legt niet de exacte situering vast.

Deze flexibiliteit is gewenst, omdat de precieze situering van de woningen nog niet bekend is. Het aantal vrijstaande woningen dat gebouwd mag worden, is in de regels vastgelegd.

Het noordelijk deel heeft de bestemming "Woongebied", omdat er nog geen keuze is gemaakt in de verschillende mogelijkheden om het gebied in te richten. Daarom is er ook nog geen wegenstructuur vastgelegd. In de regels zijn wel voorwaarden opgenomen voor de situering van de woningen. Dit geeft richting aan de ligging van de woningen ten opzichte van elkaar en de wegen, maar legt niet de exacte situering vast. Dit zorgt voor de gewenste flexibiliteit.

Het aantal woningen dat in het gehele noordelijke deel gebouwd mag worden, is in de regels vastgelegd. Daarnaast mogen de rijtjes niet meer dan zes woningen betreffen. In het woongebied is de westrand aangeduid zodat er maximaal 12 woningen gerealiseerd mogen worden met een onthefingsmogelijkheid om nog uit te breiden met 2 woningen naar totaal 14 woningen. Er moet tevens minimaal 300 m² aan openbaar groen gerealiseerd worden. Met het aanduiden van het aantal woningen en de verplichting om een bepaalde oppervlakte aan openbaar groen te realiseren wordt geregeld dat de westrand landschappelijke goed ingepast wordt.

De huidige bedrijfswoning aan de Zwaagdijk 197 is bestemd als "Wonen - 2". De regeling is gelijk aan de regeling die opgenomen is in het bestemmingsplan Zwaagdijk-Oost voor de lintbebouwing aan de Zwaagdijk. Als extra voorwaarde is opgenomen dat bijgebouwen maximaal 25 meter vanaf het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat er bijgebouwen worden gebouwd achter de woningen Zwaagdijk 191, 193 en 195.

9. INSPRAAK EN OVERLEG

9. 1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk - Oost heeft met ingang van 19 november 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De aankondiging hiervoor is op 18 november 2009 in het lokale huis-aan-huisblad "De Binding" gepubliceerd. Het voorontwerpbestemmingsplan en de bekendmaking hebben op de gemeentelijke website gestaan. In deze periode zijn 5 verschillende inspraakreacties ingediend, waarvan 1 inspraakreactie is ondertekend door 18 verschillende personen (zie paragraaf 1.1.5). De inspraakreacties zijn in deze paragraaf samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

9.1.1. Indiener 1

Indiener heeft bezwaar tegen de het ontwikkelen van de woningbouwlocatie, omdat het niet nodig is en het open agrarisch landschap te veel wordt aangetast.

Reactie: In de Structuurvisie Wervershoof 2020 is cijfermateriaal opgenomen ten aanzien van de behoefte aan woningen in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Op grond van deze gegevens is een inschatting van de woningbehoefte voor de eigen inwoners van de gemeente en economisch gebondenen gemaakt. Om in de eigen behoefte aan woningen te voorzien moet een gemeente ieder jaar de woningvoorraad met 1% uitbreiden. Dit betekent voor Wervershoof een bouw van 25 à 30 woningen per jaar. In de loop van de planperiode van de Structuurvisie zal de behoefte aan woningen dalen tot circa 15 à 20 woningen per jaar als gevolg van demografische ontwikkelingen. In deze aantallen zijn ontwikkelingen als vergrijzing en verlaging van de gemiddelde woningbezetting verwerkt, en wordt uitgegaan van een neutraal migratiesaldo (migratie is 0). Omdat het bouwen van woningen de leefbaarheid en de dynamiek van deze kernen versterkt, is als als uitgangspunt gekozen dat de woningbouwtaakstelling evenredig over de verschillende kernen wordt verdeeld. Voor Onderdijk en Zwaagdijk-Oost betekent dit een jaarlijkse woningproductie van vier woningen. Ook na 2011, wanneer een daling in de woningproductie wordt voorzien, worden in Onderdijk en Zwaagdijk-Oost jaarlijks nog vier woningen gebouwd. De dalende woningproductie heeft dus met name gevolgen voor het aantal huizen dat in Wervershoof gebouwd wordt. Dit komt vooral omdat in deze kern momenteel meer huizen worden gebouwd dan verhoudingsgewijs vanzelfsprekend is.

Er is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. In paragraaf 3.3 van het bestemmingsplan zal dit nog nader omschreven worden.

Het plan wordt ingepast in de omgeving waardoor er geen sprake is van een aantasting van het open agrarisch landschap.

Indiener verzoekt om de percelen Zwaagdijk 189 tot en met 197 buiten het plangebied te houden.

Reactie: De percelen 189 tot en met 195 behoren niet tot het plangebied. De plangrens dient daarom ook niet rondom deze percelen te liggen, maar aan de zuidkant van deze percelen. De woning Zwaagdijk 197 is in het bestemmingsplan Zwaagdijk - Oost aangeduid als bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf. Aangezien het bedrijf verdwijnt, moet de regeling hier aangepast worden. Dit geldt ook voor de gronden van het perceel 197 die bestemd zijn voor het glastuinbouwbedrijf. Daarom zullen deze gronden wel opgenomen worden in dit bestemmingsplan met dezelfde regeling als geldt voor de woningen Zwaagdijk 189 tot en met 195.. Dit zal worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener verzoekt het meest noordelijke deel van de groenstrook tussen de nieuwe woningbouwontwikkeling en de bestaande woonwijk niet te bestemmen als "Groen" of ervoor te zorgen dat speelvoorzieningen daar niet mogelijk zijn in verband met eventuele overlast.

Reactie: Achter het perceel 189 zal een speelvoorziening worden gerealiseerd, omdat deze locatie een openbaar karakter heeft waardoor er goed zicht is op de spelende kinderen. Tussen het perceel 189 en de locatie zal water worden aangelegd waardoor er voldoende afstand wordt gecreëerd zodat er geen overlast ontstaat voor de woningen aan de Zwaagdijk.

Inspreker merkt op dat het niet wenselijk is vanuit (verkeers)veiligheid en verkeersafwikkeling dat er slechts voorzien is in één ontsluitingsweg.

Reactie: Op 26 november 2009 heeft de gemeenteraad het "Aanvullende maatregelenpakket evaluatie verkeersplan 1999" vastgesteld. Hierin worden voorstellen gedaan om de verkeersveiligheid op de Zwaagdijk te verbeteren. Eén van de voorstellen die hierin is opgenomen, is dat het 30 km-gebied op de Zwaagdijk wordt uitgebreid tot voorbij de te realiseren MFA. Hiervoor zijn middelen geraamd in de begroting 2010 en de meerjarenbegroting 2011.

Inspreker geeft aan dat het plan zijn woning aanmerkelijk in waarde zal dalen en te zijner tijd hiervoor planschade zal indienen.

Reactie: De inspreker kan een verzoek om planschade indienen nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

9.1.2. Indiener 2

Het is indiener niet duidelijk wat de strook grond ten zuiden van de percelen 189 tot en met 197 voor bestemming heeft. Tevens geeft de indiener aan dat de afstand tussen de noordelijke woningen en de bestaande woningen 189 tot en met 197 van belang is in verband met privacy.

Reactie: De bestaande bebouwing aan de Zwaagdijk en de nieuwe bebouwing zal worden gescheiden door een sloot (bestemming "Water"). De afstand tussen deze woningen en de gevel van de dichtstbijzijnde woning wordt hiermee groter dan 35 meter.

Indiener vindt dat er goede verkeersaanpassingen moeten komen die het huidige sluipverkeer over de Zwaagdijk van de Westfriisaweg ontmoedigd. Het is indiener niet duidelijk of er maatregelen bekend zijn.

Reactie: zie reactie paragraaf 7.1.1.

9.1.3. Indiener 3

Indiener stelt zich op het standpunt dat het ontwikkelen van de woningbouwlocatie niet nodig is, omdat er recent al nieuwe woningbouwlocaties ter plaatse zijn ontwikkeld. Tevens tast de ontwikkeling het waardevolle agrarische achterland aan.

Reactie: zie reactie paragraaf 7.1.1

De indiener geeft aan dat de ene ontsluitingsweg op de Zwaagdijk overlast gaat geven voor de bewoners rondom de aansluiting op de Zwaagdijk. Daarnaast is één ontsluitingsweg ongewenst vanuit het oogpunt van een vlotte verkeersafwikkeling en veiligheid in verband met de bereikbaarheid van de wijk door hulpdiensten.

Reactie: zie reactie paragraaf 7.1.1

Inspreker geeft aan dat het plan zijn woning aanmerkelijk in waarde zal dalen en te zijner tijd hiervoor planschade zal indienen.

Reactie: De inspreker kan een verzoek om planschade indienen nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

9.1.4. Indiener 4

Indiener maakt bezwaar tegen de woningbouwontwikkeling, omdat deze het vrije uitzicht vanuit de woning aan de Volkersweg aantast en hiermee de woning in waarde daalt.

Reactie: Een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp heeft gediend als basis voor het voorontwerpbestemmingsplan. Het aspect privacy was hierin nog niet voldoende uitgewerkt.

In verband met de privacy van de woningen aan de westkant van de bestaande bebouwing dient er voldoende afstand te zijn tussen deze woningen en de nieuwe bebouwing. Hiertoe zal de bestaande sloot verbreed worden tot 6 meter (bestemming "Water"). Daarna wordt een berm van 5 meter breed inclusief het talud van de sloot, aangelegd (bestemming "Groen"). Vervolgens volgt de ontsluitingsweg van de nieuwe locatie met een breedte van 5,5 meter en een zone met parkeren en een voetpad voor de nieuwe woningen langs van 4,5 meter (bestemming "Verkeer - Verblijf"). De totale breedte wordt hiermee 21 meter. 21 meter is een gebruikelijk afstand en wordt daarom als aanvaardbaar beschouwd. Daarnaast is het echter zo dat als uitgangspunt zal worden gehanteerd dat de gevel van de nieuwe woningen in principe 5 meter vanaf de zone met parkeren en voetpad komt. De totale afstand tussen de achtergevel van de bestaande woningen en de gevel van de nieuwe woningen wordt hiermee circa 39 meter.

9.1.5. Indiener 5

De bewoners van De Gracht, Volkersweg en Oliverstraat kunnen zich vinden in de woningbouwlocatie Zwaagdijk - Oost, maar maken met name bezwaar tegen de weg die pal achter de woningen aan de Volkersweg zal worden aangelegd en de woningdichtheid in de het noordelijk deel van de bouwlocatie.

Weg

Het bezwaar tegen de weg heeft de volgende redenen. De aanleg van de weg betekent een verslechtering van de woon- en leefomgeving. Ten tweede betekent de aansluiting op de Zwaagdijk dat er vlak achter elkaar drie wegen uit komen op de Zwaagdijk en de aansluiting komt schuin tegenover de school te liggen. Dit wordt dan een gevaarlijk punt. Tevens ontbreekt er een fiets- of wandelpad dat de nieuwe woningbouwlocatie met de huidige woonwijk verbindt.

Reactie: Op 26 november 2009 heeft de gemeenteraad het "Aanvullende maatregelenpakket evaluatie verkeersplan 1999" vastgesteld. Hierin worden voorstellen gedaan om de verkeersveiligheid op de Zwaagdijk te verbeteren. Eén van de voorstellen die hierin is opgenomen, is dat het 30 km-gebied op de Zwaagdijk wordt uitgebreid tot voorbij de te realiseren MFA. Hiervoor zijn middelen geraamd in de begroting 2010 en de meerjarenbegroting 2011. De ontsluitingsweg in het nieuwe woongebied zal in het begin een lichte knik krijgen, zodat het niet meer een volledig strakke weg is.

Woningdichtheid en verdeling

De woningdichtheid in het noordelijk deel is 27 woningen per hectare.

Dit voldoet niet aan de gemiddelde woningdichtheid van 20 woningen per hectare waarvan in de "Structuurvisie Wervershoof 2020" vanuit wordt gegaan. Daarnaast past het stedelijk karakter niet in een agrarisch dorp als Zwaagdijk. Op het zuidelijk deel is de woningdichtheid 5 woningen per hectare. Dit staat niet in verhouding met het noordelijk deel.

De hoge dichtheid in het noordelijke deel past ook niet in de landschappelijke structuur. Ten aanzien van het zuidelijke deel hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland geen enkele beperkende voorwaarde opgelegd. Het is daarom vreemd dat in het zuidelijk van het plan een aanzienlijk stuk als agrarisch cultuurgebied wordt aangewezen met als argument dat Gedeputeerde Staten verdere verdichting bezwaarlijk zouden vinden. De indieners vinden dat er in het zuidelijk deel dan ook meer woningen gebouwd kunnen worden.

Een ander uitgangspunt van de "Structuurvisie Wervershoof 2020" is dat circa 10% van de woningbouwopgave wordt gereserveerd voor bijzonder woonvormen. De indieners missen dit in dit plan.

Reactie: Er is onderscheid in het noordelijke en zuidelijke deel.

Het noordelijk deel is te beschouwen als een regulier dorpsuitbreiding die aan moet sluiten bij de bestaande dorpsuitbreiding. Van belang is de afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen in verband met privacy en de landschappelijke inpassing van de randzone aan de westkant. In het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp dat als basis heeft gediend voor het voorontwerpbestemmingsplan, waren deze twee aspecten nog onvoldoende uitgewerkt. De uitwerking van voldoende afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen is weergegeven bij de reactie in paragraaf 7.1.4. Er zullen in principe maximaal 12 woningen gerealiseerd mogen worden en er moet minimaal 300 m² aan openbaar groen gerealiseerd worden om zo te zorgen voor doorzichten op het achterliggende gebied.

De nadere uitwerking van de bovengenoemde aspecten leidt tot aanpassingen in het voorlopige stedenbouwkundig ontwerp. Op zich zal het totaal aantal woningen niet hoeven te veranderen. Het genoemde maximum van 54 woningen is ook met de aanpassingen mogelijk en past binnen het oogpunt van zuinig omgaan met grond. Dit maximum kan echter alleen worden gerealiseerd als de woningen kleiner worden dan in het voorlopig ontwerp is aangegeven, omdat er anders onvoldoende ruimte is voor de aanpassingen ten aanzien van het aspect privacy voor de bestaande woningen en de landschappelijke inpassing van de westelijke rand.

Het zuidelijk deel gaat over de bebouwingsgrens heen en daarom dient er sprake te zijn van een duidelijke groen omkaderde massa die aansluit bij het dorp. Hier is sprake van wonen in het landschap.

Het gebied heeft een open bebouwingspatroon, en een groen overgangsgebied achter de achtertuinen van de woningen. Deze achter-achtertuinten krijgen op het grensvlak met het open landschap een gemeenschappelijke vormgeving in de vorm van beplanting langs de rand. Samen met de eerdergenoemde boerderij met z'n groen omkaderde erf ontstaat zo aansluitend op de dorpsbebouwing een genuanceerde en gedifferentieerde groen omkaderde massa die ook gezien vanaf de Westfrisiaweg kwaliteit toevoegt aan de landschappelijke inpassing van Zwaagdijk-Oost als geheel.

Het realiseren van bijzondere woonvormen zoals woonwerklocaties, geldt voor de gehele gemeente en niet per project. Dus niet in elk project hoeven bijzondere woonvormen gerealiseerd te worden. Op het Wfo-terrein zijn overigens woonwerklocaties gerealiseerd.

De bewoners hebben een alternatief plan aangedragen. Dit plan is in navolgend figuur weergegeven.

Het alternatief voorstel gaat uit van exact hetzelfde aantal woningen in exact dezelfde verhouding, maar het is meer verspreid over de beschikbare grond. Het agrarische karakter blijft bestaan door een stuk agrarische grond te behouden tussen de bestaande woningbouw en de nieuw te bouwen huizen. Verder is het alternatieve plan zo opgezet dat er geen lange rechte stukken wegen meer in zetten waardoor men verplicht is niet snel te rijden.

*Reactie: In de vorige alinea is aangegeven hoe om te gaan met bouwen in het landschap. Van belang is dat er sprake dient te zijn van een duidelijke groen omkaderde massa die aansluit bij het dorp. In het alternatief van de bewoners is dit niet het geval, omdat door de woningbouw aan de westkant in het zuidelijk deel het realiseren van het groene kader niet mogelijk is.
In de vorige alinea zijn tevens de wijzigingen voor het noordelijk deel weergegeven.
Zoals gezegd zal in het nieuwe ontwerp de ontsluitingsweg een lichte knik krijgen.*

Wat de verkeersveiligheid op de Zwaagdijk betreft biedt het ontwikkelen van de woningbouwlocatie tegelijkertijd met het nieuw te bouwen MFA een goede gelegenheid de dan ontstane verkeersproblemen in zijn geheel aan te pakken.

Reactie: zie reactie in paragraaf 7.1.1.



Figuur 9. Alternatief ontwerp van bewoners van De Gracht, Volkersweg en Oli-verstraat

9. 2. Overleg

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse (overheids)instellingen. Van de volgende instellingen is een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Milieudienst Westfriesland;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
4. Gemeente Andijk;
5. Gemeente Medemblik;

6. Liandon, onderdeel van Alliander.

De gemeenten Andijk en Medemblik en Liandon hebben in hun reactie aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen of bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan te hebben. De reactie van de Milieudienst en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is in deze paragraaf kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De overlegreacties zijn in de bijlagen opgenomen.

9.2.1. Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland geeft aan dat de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan dat separaat is toegezonden, op een juiste wijze doorvertaald zijn in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de provincie geconstateerd dat de provinciale belangen op verantwoorde wijze in de planontwikkeling zijn betrokken.

Reactie: Naar aanleiding van de inspraakreacties zal het stedenbouwkundig plan worden aangepast (zie paragraaf 7.1). Hierbij gelden nog steeds de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en deze uitgangspunten zullen ook weer als zodanig doorvertaald worden in het ontwerpbestemmingsplan.

9.2.2. Milieudienst Westfriesland

De Milieudienst Westfriesland heeft opmerkingen ten aanzien van milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem en duurzaamheidsaspecten.

Milieuzonering

De opgenomen tekst over milieuzonering is akkoord. Wel wordt opgemerkt dat het niet juist is dat opgenomen is dat de richtafstand verkleind kan worden naar 50 meter in plaats van 100 meter tot melkveehouderijbedrijven omdat er sprake is van een gemengd gebied. De redenen hiervoor zijn dat om de melkveehouderij onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer te houden er wel de afstand van 100 meter aangehouden moet worden, omdat de bebouwing dicht bij het bedrijf komt te liggen, maar wel op meer dan 100 meter.

Reactie: De 50 meter die genoemd wordt, gaat over de milieuoverlast die het bedrijf kan veroorzaken voor de woningen. De Milieudienst heeft het over 100 meter in verband met de beperkingen die voor de melkveehouderij zou kunnen optreden door de woningbouw. Hier blijft inderdaad de afstand van 100 meter gelden. In het voorontwerp is aangegeven dat de afstand niet kleiner wordt als de afstand van de huidige woningen. Hier zal als aanvulling de tekst van de Milieudienst ten aanzien van het Besluit landbouw milieubeheer aan toegevoegd worden.

Geluid

De tekst over geluid is in orde. Wel wordt geadviseerd om het gereviseerde/aanvullende onderzoek over de Westfrisiaweg op te nemen waarin ook deze woningbouwontwikkeling in is betrokken.

Reactie: Het gereviseerde/aanvullende onderzoek over de Westfrisiaweg zal worden opgenomen.

Luchtkwaliteit

Er wordt in de tekst aangegeven dat vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing in het kader van luchtkwaliteit de achtergrondwaarden inzichtelijk gemaakt moeten worden. Deze gegevens ontbreken in dit bestemmingsplan. Aanvulling op dit punt is gewenst.

Reactie: Als de woningbouwontwikkeling een project is dat "in niet betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging dan hoeft niet meer aangetoond te worden dat er sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde is en hoeven achtergrondwaarden niet inzichtelijk te worden gemaakt. De tekst in het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Bodem

Er is nog geen bodemonderzoek verricht. Op basis van beschikbare gegevens heeft de Milieudienst een inschatting gemaakt. Om meer concreet te kunnen aangeven of de bodem geschikt is of op een haalbare manier geschikt is te maken voor de beoogde bestemming is het noodzakelijk bodemonderzoek te verrichten. Met een adequaat onderzoek kan tegelijk vrijstelling verleend worden voor bodemonderzoek in het kader van later aan te vragen bouwvergunningen.

Reactie: Er zal een bodemonderzoek uitgevoerd worden en de resultaten zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Duurzaamheidsaspecten

In het voorontwerp ontbreekt een paragraaf over duurzaamheidsaspecten. Geadviseerd wordt om deze paragraaf als nog toe te voegen aan hoofdstuk 4 waarvoor de Milieudienst de tekst heeft opgenomen in haar reactie.

Reactie: De tekst over duurzaamheid zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

9.2.3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap heeft opmerkingen ten aanzien van de waterkwantiteit, de inrichting van het watersysteem en de waterkwaliteit/afvalwater.

Waterkwantiteit

De geplande woningbouwontwikkeling maakt een substantiële toename van verharding mogelijk.

Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Om de effecten van verhardingstoename te compenseren zal het wateroppervlak in de peilgebieden moeten worden uitgebreid met 13% van de verhardingstoename. Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen treedt het hoogheemraadschap graag in overleg. Met de ontwikkelaar zullen afspraken moeten worden gemaakt over de grootte van de verhardingstoename en het daarbij behorend additioneel te graven wateroppervlak.

Reactie: In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met bovenstaande aspecten. Het ontwerp zal nog met het hoogheemraadschap besproken worden.

Inrichting watersysteem

Waterlopen

Nieuwe en bestaande, te handhaven waterlopen in en langs het plangebied dienen te worden gerealiseerd met een waterbreedte van tenminste 6 meter, een waterdiepte van 1 meter en een taludhelling van ten hoogste 1 op 2. Volgens de aangeleverde gegevens zal dit niet overal het geval zijn. Het hoogheemraadschap verzoekt daarom het plan op de hierboven aangegeven minimale afmetingen aan te passen in samenspraak met het hoogheemraadschap.

Reactie: Niet alle waterlopen zullen in beheer komen van het hoogheemraadschap. Voor deze waterlopen gelden andere afmetingen.

Waterpeil

Het plangebied ligt in twee verschillende peilgebieden. Het is niet duidelijk welk peil in welk deel toegepast zal worden. Het lijkt alsof de twee waterpeilen onderling verbonden worden. Bij een gewenste peilwijziging zal onder meer rekening gehouden moeten worden met de eigenaren/gebruikers van de aangrenzende gronden. Als op de grens van beide peilgebieden peilscheidingen zullen worden aangebracht, zullen doodlopende sloten ontstaan. Het beleid van het hoogheemraadschap is echter om de aanleg van doodlopende sloten zoveel mogelijk te voorkomen. Het hoogheemraadschap verzoekt om het plan aan te passen in samenspraak met het hoogheemraadschap.

Reactie: Het stedenbouwkundig ontwerp zal nog overlegd worden met het hoogheemraadschap.

Dwarsprofielen kruisingen van waterlopen

Ter plaatse van de kruisingen van waterlopen dienen doorvaarbare dwarsprofielen te worden gehanteerd van minimaal 2,5 meter breed, 1,1 meter hoog ten opzichte van het streefpeil en een waterdiepte van 1 meter.

Reactie: Het stedenbouwkundig ontwerp zal nog overlegd worden met het hoogheemraadschap.

Waterkwaliteit/afvalwater

Uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met zuiverende randvoorzieningen waar dat nodig is. Met het oog op duurzaam bouwen, adviseert het hoogheemraadschap de afvalstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen.

Reactie: Er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd.

===