



CN18.00012
Registratiedatum
05/02/2018
D12.0001521/003

KOOP- /PROJECTONTWIKKELINGSOVEREENKOMST
WONINGBOUWLOCATIE SEBASTIANUSSCHOOL
NABIJ KIEVITSTRAAT 19A TE ILPENDAM



woon Compagnie

KOOP- /PROJECTONTWIKKELINGSOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

Gemeente Waterland, gevestigd Pierebaan 3 te (1141 GV) Monnickendam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 37158345, ten deze ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door Jelle Kaars, wethouder Ruimtelijke Ordening handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2017 met nummer ABW17.001074 hierna te noemen: "**de Gemeente**" of "**Verkoper**",

en

Stichting Wooncompagnie, statutair gevestigd te Hoorn (NH), kantoorhoudende te 1625 NW Hoorn, Geldelozeweg 41, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 36001723, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer Stefan Job Theo van Schaik, geboren te Zeist op 30 november 1978 wonende te _____, hierna te noemen: "**Wooncompagnie**" of "**Koper**",

de Gemeente en Wooncompagnie hierna samen te noemen "**Partijen**",

in aanmerking nemende dat:

- a. het exploitatiegebied van de woningbouwlocatie gelegen nabij Kievitstraat 19A te IJpendam, met de projectnaam Sebastianusschool wordt begrensd zoals gearceerd aangegeven in bijlage 1, hierna te noemen 'het exploitatiegebied';
- b. de Gemeente het exploitatiegebied in eigendom heeft, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Waterland, sectie E, nummer 2838 en gemeente Waterland, sectie E, nummer 2840;
- c. Partijen samen op een ruimtelijk verantwoorde manier woningbouw binnen het exploitatiegebied wensen te realiseren alsmede de benodigde voorzieningen van openbaar nut;
- d. voor de realisatie van woningbouw binnen het exploitatiegebied een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is;
- e. Partijen ten aanzien van de hiervoor genoemde percelen een koop-/ projectontwikkelingsovereenkomst (hierna te noemen 'de overeenkomst') wensen te sluiten.

zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Koop; bestemming

- 1.1 De Gemeente verkoopt aan Wooncompagnie, gelijk Wooncompagnie van de Gemeente koopt, bouwrijpe grond gelegen aan de Kievitstraat te IJpendam, uitmakende:
 - a. een perceel grond te IJpendam nabij Kievitstraat 19A ter grootte van ongeveer 3 are 95 centiare van het perceel kadastraal bekend gemeente Waterland, sectie E, nummer 2838, en
 - b. een perceel grond te IJpendam nabij Kievitstraat 19A ter grootte van ongeveer 5 are 75 centiare kadastraal bekend gemeente Waterland, sectie E, nummer 2840,

een en ander zijnde in totaal ongeveer 9 are 70 centiare, bij benadering en gearceerd op de aan deze overeenkomst gehechte kaart (Bijlage 1) weergegeven en nader op basis van een door Partijen in goed overleg ter plekke aan te brengen markering door de landmeter van het kadaster definitief vast te stellen, hierna te noemen: **het Verkochte**.

- 1.2 Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van de realisatie van woningen. Ten aanzien van voormeld gebruik van het verkochte deelt Verkoper nog mee, dat de bestemming van het Verkochte op dit moment **Maatschappelijk** is.

koop-/projectontwikkelingsovereenkomst Gemeente Waterland/Wooncompagnie (Kievitstraat)

parafen:

- 1.3 De gemeente heeft een inspanningsverplichting de bestemming van het Verkochte aan te passen naar **Wonen**. Koper kan aan de inspanningsverplichting van de Gemeente inzake de bestuursrechtelijke procedures geen rechten ontleen.

Artikel 2 Koopsom; kostenverhaal

- 2.1 De koopsom voor het Verkochte bedraagt € 128.000 (zegge: honderdachtentwintig duizend euro) kosten koper, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 2.2 De koopsom is verschuldigd op het moment van de juridische levering en dient tezamen met de over de koopsom verschuldigde omzetbelasting voorafgaand aan de juridische levering door Wooncompagnie betaald te zijn op een derdenrekening van de in artikel 8 genoemde notaris.
- 2.3 Deze koop-/projectontwikkelingsovereenkomst is een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6:24, lid 1, Wet ruimtelijke ordening. De Gemeente zal niet op andere wijze dan middels deze koop-/projectontwikkelingsovereenkomst een financiële bijdrage aan de grondexploitatie of een vergoeding van de planschade vorderen van Wooncompagnie, een en ander voor zover het betreft het gebied waarop het in artikel 11 bedoelde bestemmingsplan betrekking heeft.

Artikel 3 Tijdstip van levering

- 3.1 Juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden op een door Partijen gezamenlijk vast te stellen datum, gelegen binnen drie maanden nadat de in artikel 11 en artikel 12 vermelde ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

Artikel 4 Omschrijving leveringsverplichting

- 4.1 Het Verkochte zal aan Wooncompagnie in eigendom worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 4.2 De Gemeente verklaart hierbij dat het Verkochte ten tijde van de levering niet belast zal zijn met erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen of andere lasten en beperkingen.

Artikel 5 Staat van levering

- 5.1 Het Verkochte zal worden geleverd in bouwrijpe staat. Daaronder wordt verstaan dat:
- de benodigde riolerings- en drainageleidingen en/of -kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen, straat- en trottoirkolken en inspectieputten zijn aangelegd;
 - zo nodig grond voor het op de juiste hoogte brengen van het Verkochte is af- of aangevoerd, zodanig dat de uitvoering van het bouwproject kan plaatsvinden met een gesloten grondbalans met inbegrip van de uit te graven bouwputten;
 - eventueel nog aanwezige bebouwing is gesloopt en de vrijgekomen materialen zijn afgevoerd;
 - eventueel nog aanwezige bomen zijn gekapt en verwijderd;
 - het Verkochte zo nodig in milieu hygiënische zin gesaneerd is;
 - eventuele zich in de grond bevindende zaken die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren zijn verwijderd, en alles wat verder noodzakelijk is om het Verkochte geschikt te maken voor de bouw van woningen als in deze overeenkomst bedoeld.
- 5.2 Het Verkochte zal vrij van huur of gebruik en leeg worden opgeleverd.

5.3 Het Verkochte zal bij levering in milieu hygiënische zin voldoen aan de bestemming 'wonen met tuin'.

Artikel 6 Opgaven door de Gemeente

6.1 De Gemeente verklaart:

- a. dat zij ten tijde van het passeren van de leveringsakte bevoegd zal zijn tot de overdracht van het Verkochte;
- b. dat met betrekking tot het Verkochte tot op heden geen verplichtingen bestaan uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het passeren van de leveringsakte;
- c. dat de lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voor zover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd;
- d. dat met betrekking tot het Verkochte, heden geen rechtsgeding, bindend-adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
- e. dat het Verkochte per heden niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving:
 - i. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
 - ii. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 - iii. door de Gemeente of de provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- f. dat het Verkochte per heden niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2, artikel 6 of artikel 9a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- g. dat met betrekking tot het Verkochte geen beschikkingen of bevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Nederland;
- h. dat er geen verjaringstermijnen een aanvang hebben genomen die (een) derde(n) recht kunnen geven op een recht van erfdienstbaarheid door middel van verkrijgende verjaring, dan wel Wooncompagnie de mogelijkheid ontnemen een vordering in te stellen tegen een inbreuk van (een) derde(n) op zijn eigendomsrecht ten aanzien van het Verkochte;
- i. dat er geen beperkte rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn opgelegd en de Gemeente heeft geen kennisgeving ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van die wet;
- j. dat zij er voor in staat dat zij aan Wooncompagnie met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Wooncompagnie dienen te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten, welke aan Wooncompagnie bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Wooncompagnie verlangd mag worden, door haar niet behoeven te worden verstrekt;
- k. dat het haar niet bekend is dat zich in de bodem van het Verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.

Artikel 7 Verklaring van Wooncompagnie

7.1. Wooncompagnie aanvaardt uitdrukkelijk de in deze overeenkomst vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na eigen onderzoek voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn, voorzover een dergelijk onderzoek naar verkeersopvattingen van Wooncompagnie verlangd mag worden.

Artikel 8 Notariskeuze, kosten akte

8.1 De eigendomsoverdracht zal plaatsvinden ten overstaan van een notaris verbonden aan kantoor Abma Schreurs Advocaten te Purmerend. De kosten en belastingen verbonden aan de levering zijn voor rekening van Wooncompagnie.

Artikel 9 Risico-overgang

Het Verkochte is met ingang van de eigendomsoverdracht voor risico van Wooncompagnie.

koop-/projectontwikkelingsovereenkomst Gemeente Waterland/Wooncompagnie (Kievitstraat)

parafen:

Artikel 10 Woningprogramma/Volkshuisvesting

- 10.1 Wooncompagnie zal op het Verkochte acht woningen realiseren in twee bouwblokken met bijbehorende bergingen, een en ander als schetsmatig weergegeven op het als Bijlage 2 bij deze overeenkomst behorende schetsontwerp d.d. september 2017 en het als Bijlage 7 bij deze overeenkomst behorende SPvE d.d. 2 maart 2017. Van deze documenten wordt iets afgeweken door o.a. een stijging van de hellinggraad van het dak met 5%. Bij onderlinge tegenstrijdigheid van de in dit lid genoemde documenten heeft het schetsontwerp voorrang boven het SPvE.
- 10.2 Wooncompagnie zal de op het Verkochte te realiseren woningen gedurende minimaal vijftien jaar na oplevering exploiteren als sociale huurwoningen. Deze huurwoningen worden door labeling voor ten minste 25% toegewezen aan Waterlandse jongeren onder de 26 jaar (bij aanvang huur). Gedurende die periode van 15 jaar zullen de woningen worden verhuurd tegen een huurprijs die ten hoogste de lage aftoppingsgrens (€ 592,55 per 1 juli 2017) bedraagt. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin zullen de woningen kleiner dan 55m² GBO gedurende die periode worden verhuurd tegen een huurprijs die ten hoogste de jongerenhuurtoeslaggrens (€ 414,02 per 1 juli 2017) bedraagt, indien en voor zover de huurders jonger zijn dan 23 jaar en huurtoeslaggerechtigd.
- 10.3 De Gemeente zal voor haar rekening en risico in overleg met Wooncompagnie, maar uiterlijk binnen drie maanden na de oplevering van de op het Verkochte te realiseren opstallen, het toekomstig openbaar gebied in het in de overwegingen bedoelde plangebied en - zo nodig - het huidige aangrenzende openbaar gebied woonrijp hebben gemaakt en hebben ingericht overeenkomstig de als Bijlage 3 bij deze overeenkomst behorende tekening. Onder 'woonrijp maken' wordt verstaan: het aanleggen of doen aanleggen van de openbare wegen, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, het aanleggen of doen aanleggen van parkeergelegenheden en trottoirs, het aanbrengen/plaatsen van straatmeubilair, het zo nodig zorg dragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van openbare verlichting; het zo nodig plaatsen van brandkranen; de aanleg van openbaar groen en het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, en alles wat verder noodzakelijk is om de in het plangebied gelegen gronden geschikt te maken voor woongebruik, alles overeenkomstig het in de Gemeente gebruikelijke kwaliteitsniveau. Op de in de eerste volzin van dit lid mag een uitzondering worden gemaakt voor zover nodig om bomen te planten en andere groenvoorzieningen aan te leggen binnen het daarvoor geschikte seizoen.
- 10.4 Onverminderd het bepaalde in het vorige lid zal de Gemeente er zorg voor dragen dat de op het Verkochte te realiseren opstallen al bij de in dat lid bedoelde oplevering vanaf de openbare weg via verharde oppervlakten voldoende bereikbaar zijn om de bewoners in staat te stellen op in redelijkheid aanvaardbare wijze te verhuizen en hun woningen en bergingen te bereiken.

Artikel 11 Bestemming; raadsbesluit

- 11.1 De gemeente voert de bestemmingsplanprocedure en neemt de kosten op zich.
- 11.2 Indien er niet binnen vierentwintig maanden na start van de bestemmingsplanprocedure een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden dat realisatie van het bouwplan van Wooncompagnie conform artikel 10 mogelijk maakt, is Wooncompagnie gerechtigd de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen. Onder "start van de bestemmingsplanprocedure" wordt verstaan de terinzagelegging (ook elektronisch) van het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken. Dit zal plaatsvinden op 18 januari 2018.
- 11.3 Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad van de Gemeente niet uiterlijk op de dag waarop het bestemmingsplan wordt vastgesteld, heeft ingestemd met de verkoop van de grond en de voorwaarden waaronder dat geschiedt. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft een inspanningsverplichting om te zorgen dat de gemeenteraad dat besluit tijdig neemt.



- 11.4 In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van enige bepaling in dit artikel zullen partijen vanaf het moment van ontbinding elk de eigen kosten dragen.
Een mogelijk kostenverhaal dat betrekking heeft op kosten gemaakt voor het moment van ontbinding vindt slechts plaats in geval van eventuele (aantoonbare) nalatigheid van één der partijen.

Artikel 12 Planning en omgevingsvergunning

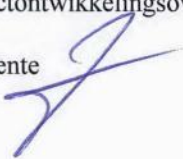
- 12.1. Partijen beogen de ontwikkeling van het project te laten plaatsvinden overeenkomstig de projectplanning die als Bijlage 4 aan de onderhavige overeenkomst is gehecht. Zij zullen zich naar beste kunnen inspannen om de projectplanning ook daadwerkelijk te halen. Partijen houden elkaar op de hoogte van eventuele voorzienbare afwijkingen van de projectplanning en met elkaar overleggen over de eventuele gevolgen daarvan.
- 12.2. De aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend conform projectplanning, dus nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 12.3. Wooncompagnie stelt binnen een maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een uitvoeringsplanning op hoofdlijnen vast in overleg met de gemeente. Zowel de gemeente als Wooncompagnie heeft de verplichting om hun werkzaamheden overeenkomstig die planning te verrichten, zulks behoudens eventuele publiekrechtelijke belemmeringen.
- 12.4. Indien er niet binnen twaalf maanden na indiening van de aanvraag een omgevingsvergunning wordt verleend voor realisatie van het bouwplan van Wooncompagnie conform artikel 10, is Wooncompagnie gerechtigd de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen.
- 12.5. Indien een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente tot verlening van een omgevingsvergunning door de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt geschorst voor een termijn langer dan drie maanden, dan wel op grond van enige andere rechterlijke uitspraak er gedurende ten minste een zodanige termijn geen gebruik gemaakt kan worden van de verleende omgevingsvergunning, is Wooncompagnie gerechtigd de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen.
- 12.6. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van enige bepaling in dit artikel zullen partijen vanaf het moment van ontbinding elk de eigen kosten dragen. Een mogelijk kostenverhaal dat betrekking heeft op kosten gemaakt voor het moment van ontbinding vindt slechts plaats in geval van eventuele (aantoonbare) nalatigheid van één der partijen.
- 12.7. Wanneer voor de Gemeente of Wooncompagnie duidelijk is of redelijkerwijs duidelijk kan zijn dat een bepaalde activiteit in afwijking van de hiervoor bedoelde planning zal worden afgerond, meldt de partij die het betreft zulks onverwijld schriftelijk aan de andere partij.

Artikel 13 Schade

- 13.1 Wooncompagnie verklaart hierbij geen eis tot schadevergoeding in te dienen bij de Gemeente, indien de bestemming Wonen niet onherroepelijk wordt of de omgevingsvergunning voor het geplande project niet wordt verleend, dan wel door enige rechterlijke instantie geschorst of vernietigd wordt.
- 13.2 Wooncompagnie verleent vrijwaring aan de Gemeente voor eventuele vorderingen wegens aan Wooncompagnie toerekenbare schade voortvloeiend uit de realisatie van het onderhavige project.
- 13.3 Wooncompagnie is aansprakelijk voor de aan haar toerekenbare schade, van welke aard of oorzaak ook, welke ontstaat bij de uitvoering van het project aan de aangrenzende infrastructuur. De kosten voor het herstel van de ontstane schade komen, na overeenstemming met Wooncompagnie, voor rekening van Wooncompagnie.

Koop-/projectontwikkelingsovereenkomst Gemeente Waterland/Wooncompagnie (Kievitstraat)

paraaf gemeente



paraaf Wooncompagnie



- 13.4 Wooncompagnie vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken tot schade met betrekking tot belendende percelen en derden en ook voor mogelijke schade die de gemeente lijdt omdat zich een calamiteit en of onvoorzienbare omstandigheid voordoet, betrekking hebbende op het project of de uitvoering daarvan, een en ander voor zover die schade toerekenbaar is aan Wooncompagnie.

Artikel 14 Planschade

- 14.1 Indien de gemeente aan een derde, die schade lijdt of zal lijden als gevolg van een door de gemeente genomen of nog te nemen planologische maatregel in het kader van de realisering van het project door Wooncompagnie, zoals bedoeld in artikel 6.1. en verder Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), dan neemt Wooncompagnie de verplichting op zich om die schade (planschade) te vergoeden.
- 14.2 Wooncompagnie dient de in lid 1 van dit artikel gemelde schade voor zijn rekening te nemen door middel van betaling van het schadebedrag aan de gemeente na onherroepelijke vaststelling van deze schade. Door de gemeente zal hiervoor een nota toezenden aan Wooncompagnie, welke nota binnen vier weken na verzending betaald dient te worden.
- 14.3 De eventuele mogelijkheid van planschade is voor rekening van gemeente onderzocht door middel van een risicoanalyse planschade, waarvan het door Thorbecke B.V. opgestelde rapport de dato 9 oktober 2017, als bijlage 5 aan deze overeenkomst is gehecht. De getaxeerde hoogte van de planschade bedraagt volgens dit rapport nihil.
- 14.4 Indien een aanvraag om vergoeding van schade (planschade), als bedoeld in artikel 6.1 en verder Wro, wordt ingediend bij de gemeente naar aanleiding van het in werking getreden besluit, dan zal de gemeente aan Wooncompagnie een afschrift van de aanvraag tot bedoelde schadevergoeding toezenden.
- 14.5 De gemeente zal Wooncompagnie bij de behandeling van een aanvraag tot schadevergoeding als belanghebbende betrekken.
- 14.6 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade, naar aanleiding van het in werking getreden besluit, het bedrag schriftelijk aan Wooncompagnie mededelen.
- 14.7 De gemeente zal bij de behandeling van een aanvraag tot schadevergoeding de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Waterland 2008 (bijlage 6) hanteren, dan wel de ten tijde van de aanvraag tot schadevergoeding geldende procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade.

Artikel 15 Verplichting Gemeente

- 15.1 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting te zorgen voor het op voortvarende wijze in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en op gelijke wijze uitvoering te geven aan de hiermee samenhangende procedures, met behoud van hun publiekrechtelijke verplichtingen en verantwoordelijkheden in deze.
- 15.2 Wooncompagnie onderkent dat voor de uitvoering van – verschillende onderdelen van – deze overeenkomst de medewerking en/of de goedkeuring en/of de beslissing van andere instanties nodig is of kan zijn; de Gemeente kan ter zake door Wooncompagnie niet worden aangesproken tot enigerlei vergoeding van schade of kosten, tenzij sprake is van een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente.
- 15.3 In geval voor de realisering van het project een publiekrechtelijke vergunning of ontheffing als gevolg van een gerechtelijke uitspraak niet wordt verkregen, dan heeft iedere partij de mogelijkheid de overeenkomst te

Koop-/projectontwikkelingsovereenkomst Gemeente Waterland/Wooncompagnie (Kievitstraat)

paraaf gemeente



paraaf Wooncompagnie



ontbinden overeenkomstig hetgeen hierover in deze overeenkomst is afgesproken. In dat geval zal geen der partijen tot vergoeding van enige schade gehouden zijn, ook niet indien door de ontwikkelaar al op enigerlei wijze uitvoering aan de overeenkomst is gegeven, tenzij en voor zover sprake is van een toerekenbare tekortkoming van een partij.

- 15.4 Wooncompagnie kan aan de inspanningsverplichtingen van burgemeester en wethouders inzake de bestuursrechtelijke procedures geen rechten ontleen.

Artikel 16 Ingebrekestelling, ontbinding

- 16.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen geschieden, door middel van een schriftelijke verklaring gericht aan de wederpartij. Indien de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
- 16.2 Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na voormelde termijn van acht dagen, is deze partij verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring gericht aan de partij die in verzuim is.
- 16.3 Mocht Wooncompagnie een of meer van de in dit artikel genoemde termijnen toerekenbaar niet nakomen en de gemeente deze overschrijding niet heeft goedgekeurd, dan kan de gemeente tot ontbinding van de Overeenkomst overgaan, verdere medewerking aan het Project weigeren en/of het voor het Project vastgestelde bestemmingsplan herzien en/of de voor het Project verleende omgevingsvergunning intrekken. Wooncompagnie verklaart dat hij in dat geval geen verzoek om schadevergoeding, in welke vorm dan ook in zal dienen bij de gemeente. Bij ontbinding van de overeenkomst uit hoofde van het toerekenbaar niet nakomen van termijnen mag de gemeente de door haar gemaakte aantoonbare out-of-pocket kosten op Wooncompagnie verhalen.
- 16.4 Eventueel bij de wederpartij verblijvende stukken zullen alsdan om niet aan de andere partij worden verstrekt.

Artikel 17 Overmacht

- 17.1 Indien en zodra een partij door overmacht wordt verhinderd in de uitvoering van haar contractuele verplichtingen, dan dient zij de wederpartij daarvan onverwijld schriftelijk - per aangetekende post met ontvangstbevestiging - in kennis te stellen.
- 17.2 Onder overmacht verstaan partijen in elk geval omstandigheden van algemene aard zoals oorlog, overstroming, oproer, e.d.
- 17.3 Indien één der partijen een beroep doet op overmacht, treden Partijen onmiddellijk met elkaar in overleg teneinde vast te stellen of dat beroep terecht wordt gedaan en zo ja, op welke wijze de gevolgen daarvan zullen worden geregeld, waarbij zij in redelijkheid zullen beslissen, welke van de te melden mogelijkheden zullen worden gebruikt:
- Geheel of gedeeltelijk uitstel van de uitvoering en derhalve een wijziging van de planning;
 - Wijziging van het project of van een gedeelte daarvan;
 - Indien sprake is van blijvende overmacht, gehele of gedeeltelijke beëindiging van de overeenkomst.
- 17.4 Indien Partijen in geval van overmacht hebben besloten om de uitvoering geheel of gedeeltelijk op te schorten, zullen zij - indien en zodra is te voorzien dat die opschorting zonder nader ingrijpen meer dan

Koop-/projectontwikkelingsovereenkomst Gemeente Waterland/Wooncompagnie (Kievitstraat)

paraaf gemeente

paraaf Wooncompagnie

twalf (12) maanden zal gaan duren - opnieuw met elkaar in overleg teneinde tot een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te vinden; gewijzigde voortzetting dan wel beëindiging van de overeenkomst daaronder begrepen.

- 17.5 Indien Partijen besluiten tot wijziging van het project of een gedeelte daarvan dan wel tot gedeeltelijke beëindiging van de overeenkomst, zal het streven er steeds op gericht zijn om – binnen de marges van dat besluit – de uitgangspunten van deze overeenkomst en van het stedenbouwkundige project in al zijn facetten, zoveel mogelijk te handhaven.
- 17.7 Indien de realisering van de overeenkomst als gevolg van overmacht geheel of gedeeltelijk wordt verhinderd, draagt elk der Partijen zijn daaruit voortvloeiende eigen kosten.
- 17.8 Partijen zijn over en weer niet aansprakelijk voor, noch gehouden tot, het betalen van enige vergoeding aan elkaar voor schades, interesten en/of gederfde winst, welke een gevolg is (of zijn) van overmacht.

Artikel 18 Beëindiging overeenkomst bij faillissement Wooncompagnie

- 18.1 Deze overeenkomst eindigt in geval Wooncompagnie in faillissement verkeert.
- 18.2 Onder faillissement zoals genoemd in het vorige lid, wordt tevens verstaan:
- het aanvragen van surseance van betaling;
 - de procedure waarbij het faillissement aanhangig wordt gemaakt;
 - opheffing of ontbinding van de vennootschapsstructuur van Wooncompagnie;
 - de situatie waarin Wooncompagnie op enige wijze wordt beperkt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
 - de situatie waarin Wooncompagnie met zijn schuldeisers een (onderhands) akkoord voorbereidt.

Artikel 19 Onvoorziene omstandigheden

Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor van een Partij in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat de overeenkomst ongewijzigd wordt nagekomen of waardoor de overeenkomst niet meer kan worden nagekomen, dan treden Partijen met elkaar in overleg teneinde te onderzoeken of op basis van heronderhandelingen kan worden gekomen tot (gewijzigde) voortzetting van de overeenkomst dan wel de overeenkomst dient te worden ontbonden.

Artikel 20 Onverbindend verklaring

Indien een van deze artikelen onverbindend wordt verklaard blijft de overeenkomst voor de overige bepalingen zoveel mogelijk in stand; Partijen zullen alsdan nader overleg voeren conform artikel 19.

Artikel 21 Overdracht van rechten en verplichtingen

- 21.1 Het is Wooncompagnie niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
- 21.2 In geval van splitsing of juridische fusie van Wooncompagnie is de Gemeente tot het moment van de eigendomsoverdracht gerechtigd deze overeenkomst te beëindigen voorzover zij hierbij een zwaarwegend belang heeft.

Koop-/projectontwikkelingsovereenkomst Gemeente Waterland/Wooncompagnie (Kievitstraat)

paraaf gemeente

paraaf Wooncompagnie

Artikel 22 Prijspeil

Alle in deze overeenkomst vermelde bedragen, uitgezonderd de in artikel 10, lid 2, genoemde bedragen, zijn gebaseerd op prijspeil 1 januari 2017 en worden jaarlijks per 1 januari verhoogd overeenkomstig de door het Centraal Plan Bureau gepubliceerde CPI-index, voor het eerst per 1 januari 2018. Indien toepassing van de index zou leiden tot een verlaging van bedragen, blijven die bedragen gelijk en wordt geen indexering toegepast.

Artikel 23 Geschillenbeslechting

Alle uit deze overeenkomst voortvloeiende geschillen welke niet in der minne kunnen worden beslecht zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Haarlem, tenzij partijen alsdan een andere wijze van geschillenbeslechting overeenkomen.

Artikel 24 Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en worden hiertoe mede door partijen geparafeerd.

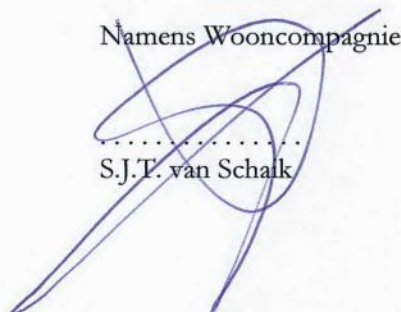
1. verkooptekening;
2. schetsontwerp bouwplan Kievitstraat september 2017;
3. tekening inrichting openbaar gebied;
4. Projectplanning;
5. Planschaderisicoanalyse d.d. 9 oktober 2017;
6. Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Waterland 2008;
7. SpvE Kievitstraat Ilpendam (definitief rapport 2-3-2017);
8. E-mail met toelichting reparatie bestemmingsplan.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Monnickendam op 1 februari 2018

Namens de Gemeente


.....
J. Kaars

Namens Wooncompagnie


.....
S.J.T. van Schalk

Koop-/projectontwikkelingsovereenkomst Gemeente Waterland/Wooncompagnie (Kievitstraat)

paraaf gemeente



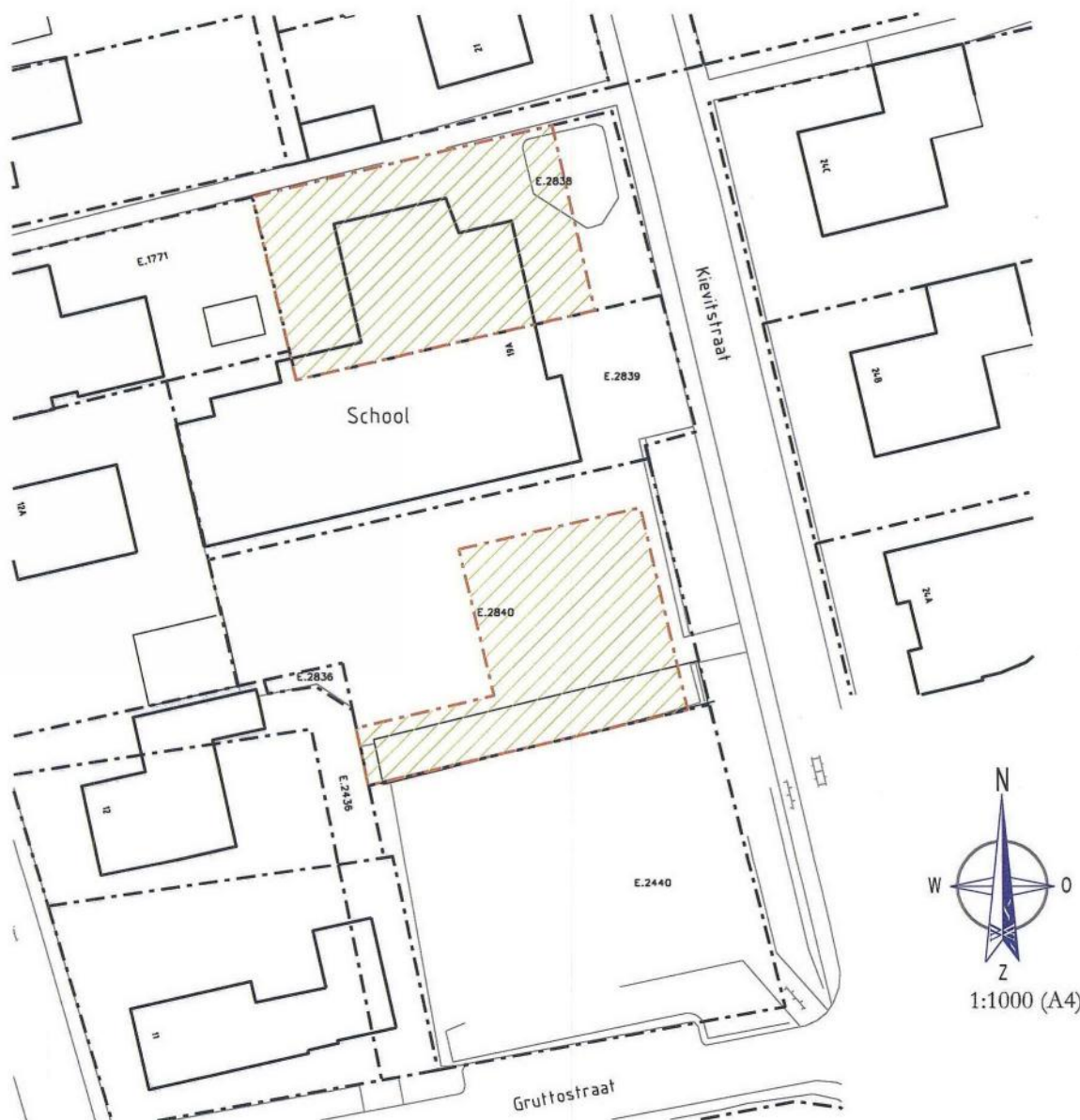
paraaf Wooncompagnie





PROJECTGEBIED

GEMEENTE WATERLAND : Ilpendam Kievitstraat - (E2838+2840 gedeeltelijk)



Plangebied

Kadastraal bekend: Waterland, sectie E, nr. 2838 gedeeltelijk oppervlakte. ca. 326 m²

Kadastraal bekend: Waterland, sectie E, nr. 2840 gedeeltelijk oppervlakte. ca. 265 m²

totaal 591 m²

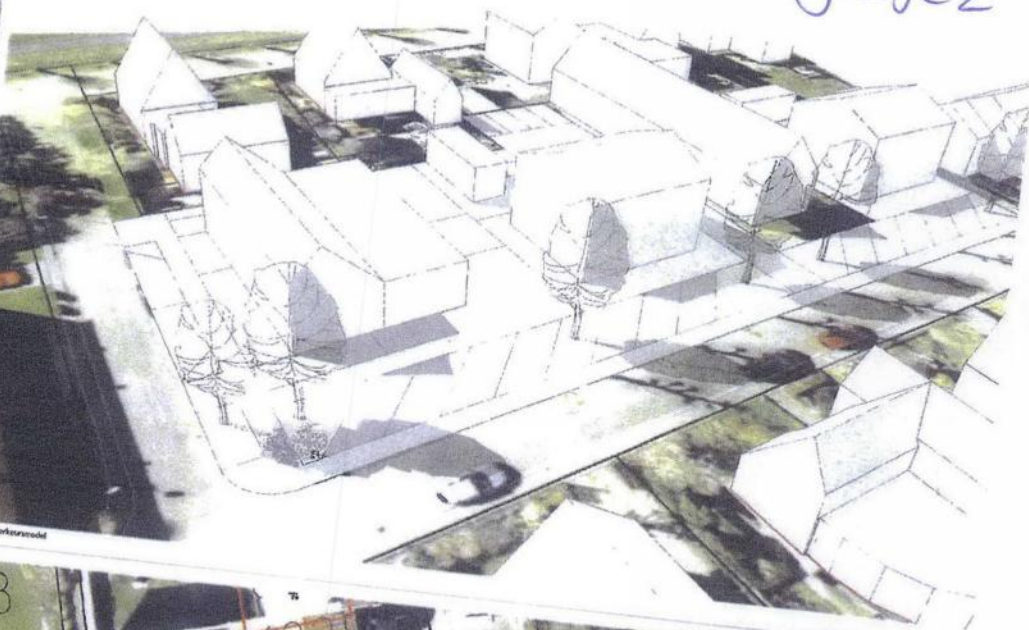
Bijlage 2



Referentiebeelden L.V.V. huizen, aanblijven en opmaak

Referentiebeelden L.V.V. aanblijven en opmaak

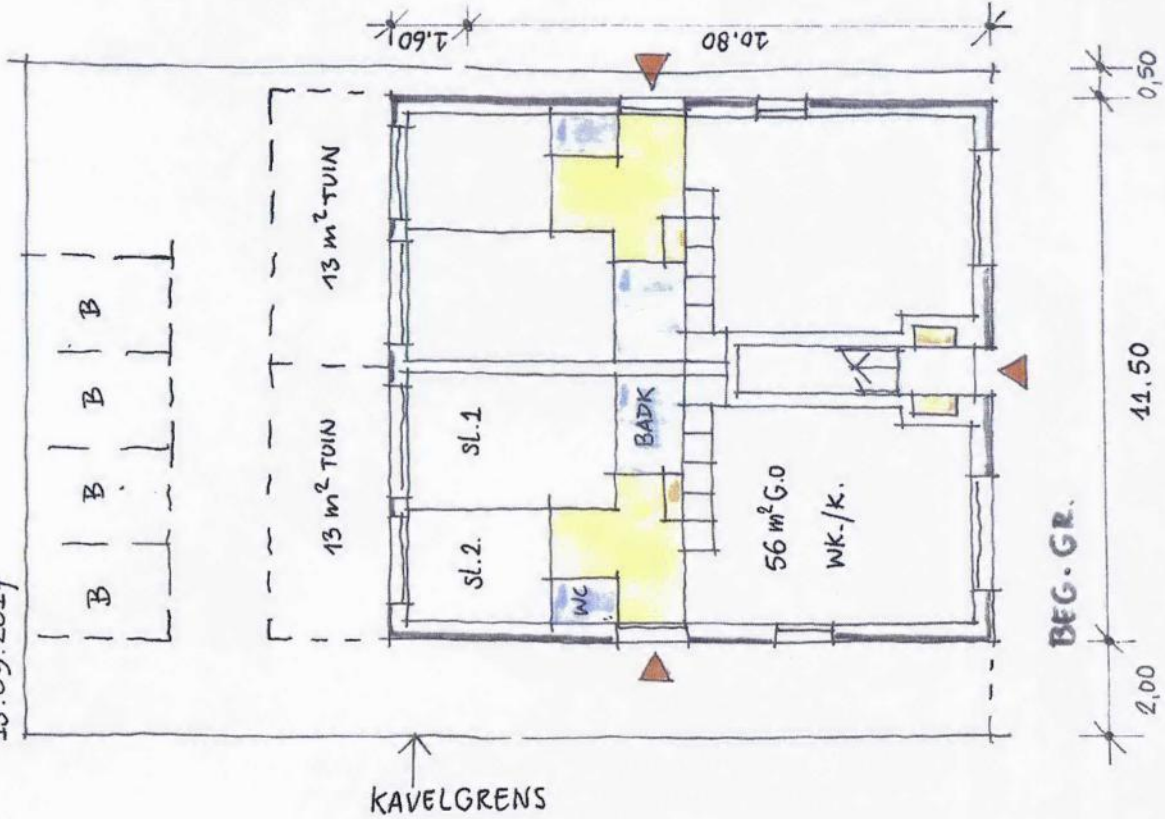
Ingrasse voorkeursmodel



Verkeersmodel

[Handwritten signature]

15.09.2017

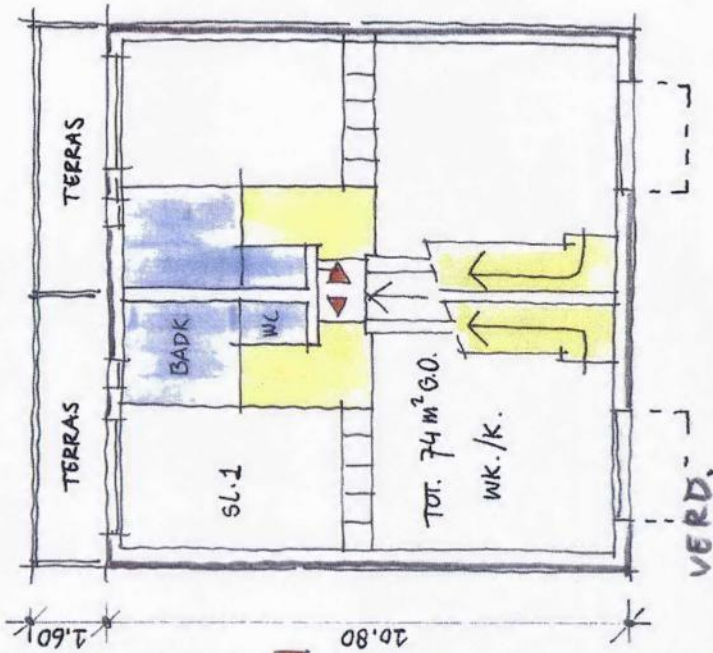


KIEUITSTRAAT RECHTS
SCHAAL 1:100

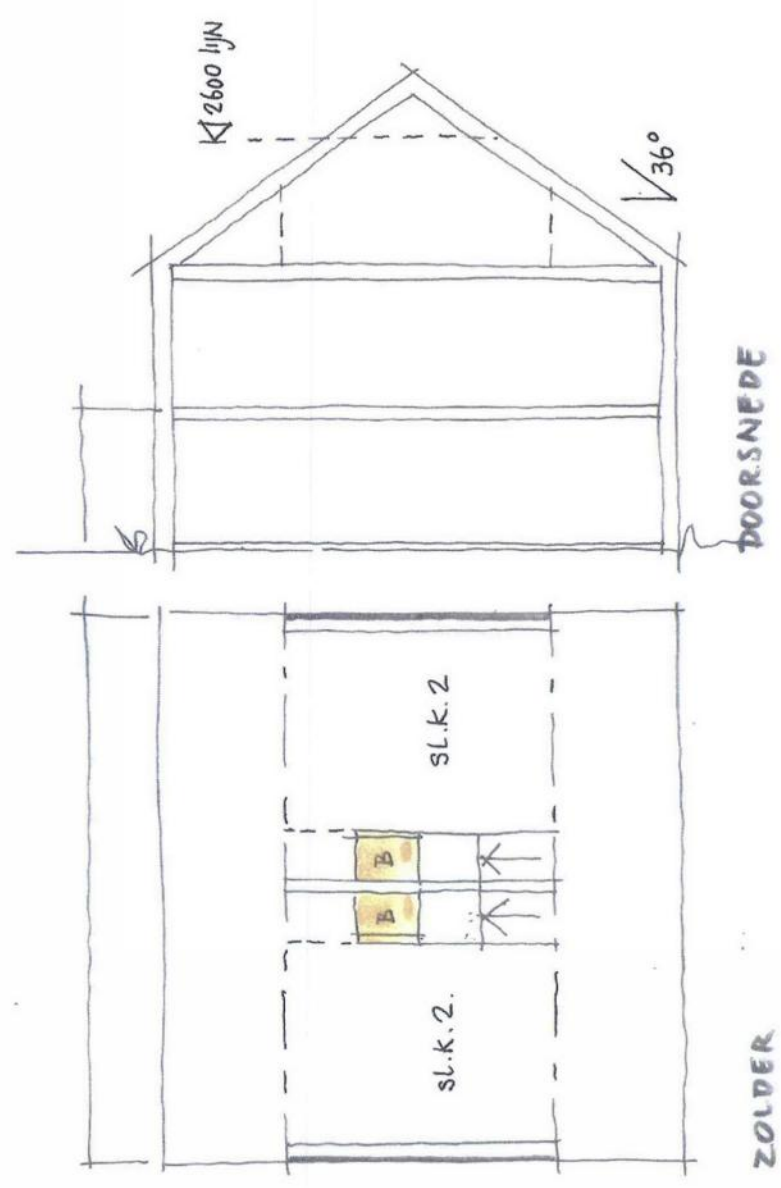
2 x AP. 56 m²

2 x MAIS. 74 m²

TOTAAL 260 m² G.O.



KIEVITSTRAAT RECHTS
SCHAAL 1:100



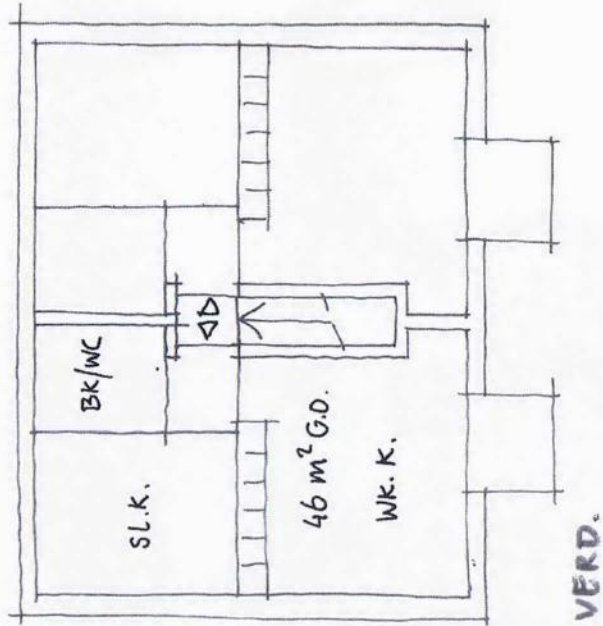
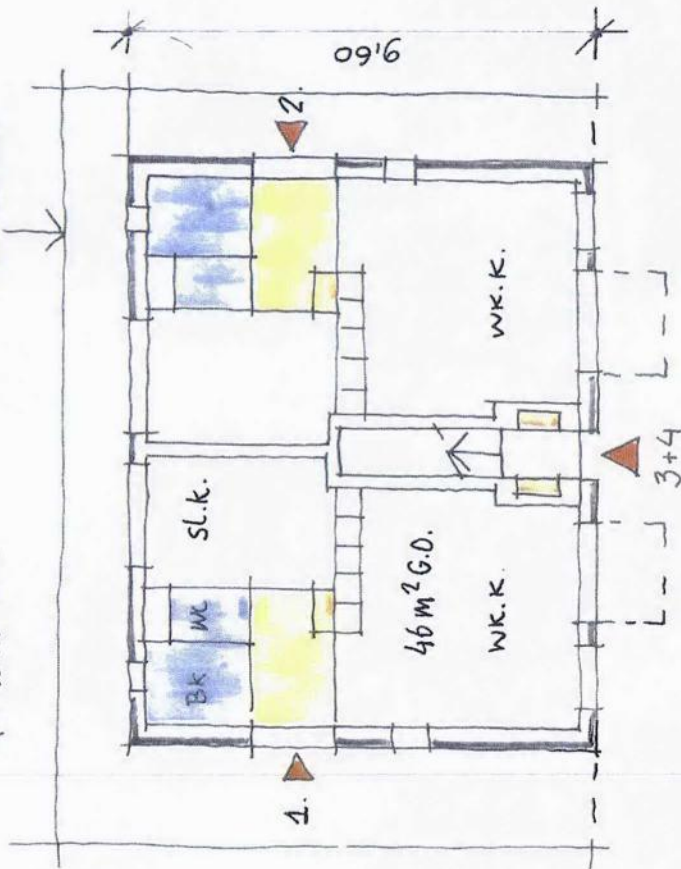
15.09.2017

KIEVITSTR. LINKS (GEEN VERBOD. R. IN DE KAP BIJ MAX 35°)

SCHAAL 1: 400

4 x 46 m² G.O.

KAVELGRENS



Inrichting en impressie openbaar gebied locatie Sebastianusschool



[Handwritten signature]



aufge

Planschaderisicoanalyse

Ten behoeve van het (concept) bestemmingsplan 'Ilpendam-Sebastianus'

Opdrachtgever:
Gemeente Waterland

Contactpersoon:
Mw.mr. N.C. Ploeger

Thorbecke B.V.
Postbus 40097
8004 DB Zwolle

Concept: 9 oktober 2017



1 Het formeel wettelijk kader planschade

Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van o.a.:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan niet zijnde een bepaling inhoudend dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
 - burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
 - burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken;
 - bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels;
 - burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis;
- c. een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, (...); (...);

op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een dergelijke aanvraag dient een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming te bevatten. Verder moet een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld onder a, b of c worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden. (*Artikel 6.1 jo. 3.6 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, alsmede *jo. artikel 2.1 lid 1 onderdeel c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*)

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- b. van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels (m.a.w. geen forfaitaire benadering van het normale maatschappelijke risico in geval van 'directe' planschade). (*Artikel 6.2 Wro*).

Daarnaast dienen burgemeester en wethouders in voorkomend geval bij hun beslissing op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, alsmede de mogelijkheden van de betreffende aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken te betrekken. (*Artikel 6.3 Wro*).

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening wordt bepaald dat, voor zover schade die op

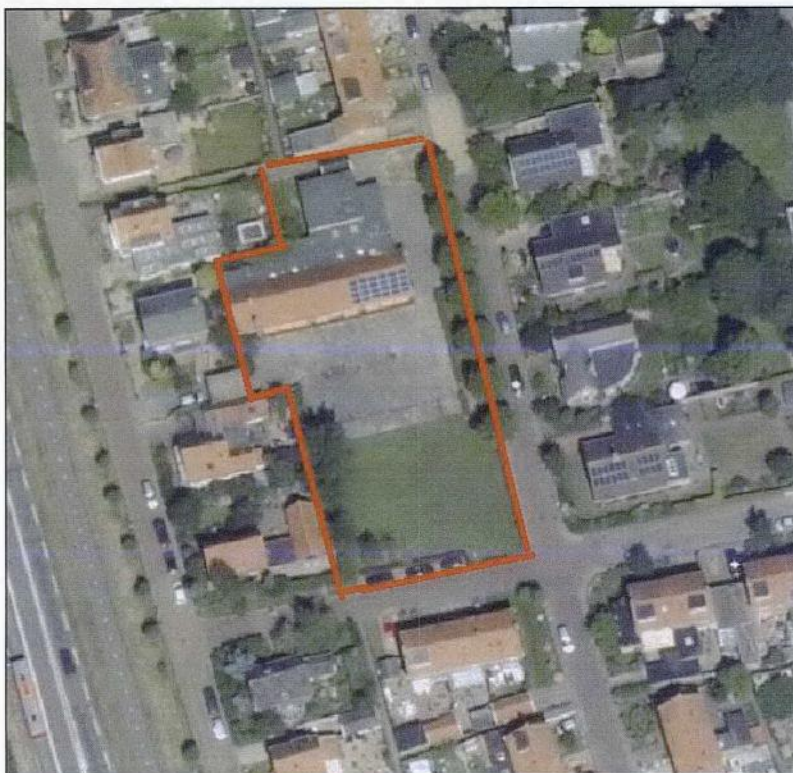
grond van artikel 6.1 tot en met 6.3 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen, dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met (o.a.) een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.d., burgemeester en wethouders met de verzoeker om de betreffende planologische medewerking kunnen overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. De verzoeker om planologische medewerking waarmee de gemeente een hiervoor bedoelde overeenkomst heeft gesloten, wordt in voorkomend geval dat bij burgemeester en wethouders een aanvraag om tegemoetkoming in planschade wordt ingediend, als belanghebbende bij het besluit van burgemeester en wethouders op die aanvraag om tegemoetkoming in planschade aangemerkt.

2 Opdracht en doelstelling risicoanalyse

Bij e-mail van 29 augustus 2017 heeft de gemeente Waterland, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw mr. N.C. Ploeger, aan Thorbecke B.V. (hierna: Thorbecke) opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse met betrekking tot SPVE Kievitstraat te Ipendam. Ten tijde van het opstellen van de onderhavige risicoanalyse is een (concept) bestemmingsplan 'Ipendam-Sebastianus' opgesteld.

Het plangebied waar de planologische wijziging op ziet ligt in de hoek van de Gruttostraat en de Kievitstraat en betreft de locatie van de voormalige Sebastianusschool te Ipendam. Het schoolgebouw is (deels) in gebruik als tandartspraktijk. Het noordelijke deel van de bebouwing heeft geen functie meer en een groot deel van de gronden is niet meer in gebruik. Met het thans vigerende bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' heeft de locatie de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer-verblijf' en de dubbel-bestemming 'Waarde-Archeologie 5'.

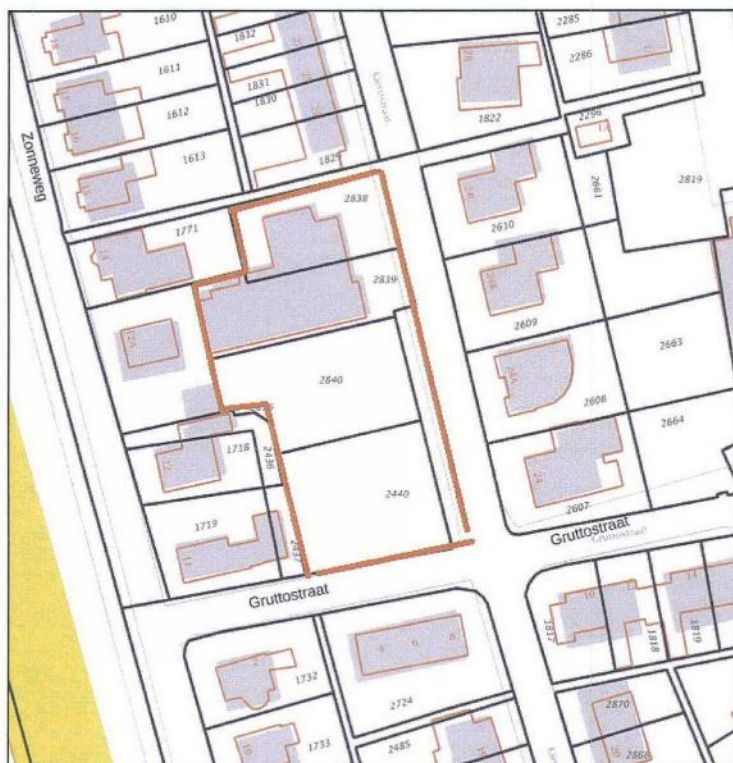
Het voornemen is om 13 woningen met bijbehorende bebouwing aan de Kievitstraat en Gruttostraat te realiseren.



Afbeelding 1: Weergave van de te onderzoeken locatie (rood omrand) (bron: Google earth)

Binnen deze risicoanalyse worden de volgende omliggende objecten onderzocht:

- De woonpercelen plaatselijk bekend als Gruttostraat 2, 10 en 12 te Ilpendam.
- De woonpercelen plaatselijk bekend als Zonneweg 11, 12, 12a, 14 en 15 te Ilpendam.
- De woonpercelen plaatselijk bekend als Kievitstraat 21 en 28 te Ilpendam.
- De woonpercelen plaatselijk bekend als Kievitstraat 24, 24a, 24b en 24c te Ilpendam.



Afbeelding 2: Weergave van de te onderzoeken objecten (bron: Kadaster)

Rondom de te onderzoeken locatie bevinden zich ook huurwoningen. Dit betreffen de woningen Gruttostraat 4, 6 en 8 te Ilpendam. Deze objecten worden niet meegenomen in onderhavige analyse. Voor deze woningen geldt dat ten aanzien van mogelijke schadefactoren andere criteria gelden dan voor woningen in particulier eigendom. Gelet op het feit dat de bewoners niet aangemerkt kunnen worden als eigenaar, zijn zij tevens niet aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 6.1 Wro. Huurders kunnen derhalve geen vermogensschade lijden. Artikel 6.1 Wro biedt geen mogelijkheid voor het vergoeden van immateriële schade. Het is derhalve de eigenaar van de woning/woningen die als belanghebbende in een eventuele planschadeprocedure aangemerkt wordt. Indien er een aanvraag om planschade wordt ingediend is de kans dat deze wordt toegekend gering, aangezien dergelijke (huur) objecten waarschijnlijk dienen te worden aangemerkt als beleggingsobjecten. De woningcorporatie zal dan moeten aantonen dat de huuropbrengsten zijn verminderd als gevolg van de onderhavige planologische ontwikkeling. Dit causaal

verband ontbreekt vaak. De maximale huurwaarde bij sociale huurwoningen wordt namelijk bepaald aan de hand van het woning waarderingsstelsel. Middels dit stelsel wordt de kwaliteit van een zelfstandige woning in punten uitgedrukt. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs. Aspecten als een verlies aan uitzicht, privacy etc. spelen geen rol bij het toekennen van punten.

Andere objecten in de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich niet in directe zichtlijnen tot de locatie, of op zo'n afstand van de locatie dat zij zich in ieder geval buiten de mogelijke invloedsfeer van de voorgestane ontwikkeling bevinden. Mocht er toch voor deze andere objecten planologisch nadeel worden vastgesteld dan kan op voorhand met zekerheid worden gesteld dat het hieruit voor de betreffende woningeigenaren voortvloeiende financiële nadeel (waardevermindering woningen) het wettelijk forfaitair vastgestelde minimale 'normaal maatschappelijk risico' (d.i. een waardevermindering < 2%) in ieder geval niet te boven zal gaan. Erantwoording

In deze analyse wordt getracht om op basis van de door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie inzichtelijk te maken welke eigenaren van omliggende objecten mogelijk ten gevolge van de voorgestane planologische ontwikkeling voor tegemoetkoming (ex artikel 6.1 Wro) in aanmerking komende planschade zullen ondervinden. Hierbij is uitgegaan van de huidige stand van de jurisprudentie ten aanzien van zowel de huidige planschaderegeling ex artikel 6.1-6.7 Wro als, voor zover toepasselijk, de oude regeling ex artikel 49 WRO. Benadrukt wordt dat indien na inwerkingtreding van de betreffende planologische maatregel daadwerkelijk aanvragen om tegemoetkoming in (beweerdelijk) geleden planschade worden ingediend, een schadebeoordelingscommissie na het horen van belanghebbenden en na aansluitende taxatie tot een ander oordeel kan komen ten aanzien van zowel de mogelijkheid van planschade als de hoogte van eventueel toe te kennen tegemoetkomingen. Voorts kan de besluitvorming door burgemeester en wethouders, en eventueel bezwaar en beroep nog tot andere uitkomsten leiden. Deze planschaderisicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die direct belanghebbenden als gevolg van het voorgestane nieuwe planologische regime kunnen ondervinden.

2.1 Geraadpleegde stukken

Bij het opstellen van het advies is gebruik gemaakt van de navolgende (door opdrachtgever verkregen) informatie:

- Het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' met bijbehorende verbeelding, regels en bijlagen.
- SPVE Kievitstraat te Ilpendam (definitief).
- Aangenomen motie inzake jongerenwoningen in Ilpendam, 30 januari 2014.
- Raadsinformatiedocument inzake jongerenwoningen in Ilpendam, 14 januari 2014.
- Publicatie inspraak SPVE Sebastianusschoollocatie.
- Reactienota inspraak.

- Kennisgeving voornemen nieuw bestemmingsplan t.b.v. woningbouw en functiewijziging Sebastianusschoollocatie.
- (Concept) bestemmingsplan 'Ilpendam-Sebastianus'.
- Memo uitleg toekomstige situatie.
- kadastrale informatie projectlocatie e.o.

Het vigerende bestemmingsplan is via www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd.

3 Werkwijze

Bij de beoordeling of met de voorgestane planontwikkeling voor één of meer direct belanghebbenden aanspraken op tegemoetkoming in planschade (als bedoeld in artikel 6.1 Wro) kunnen ontstaan, moet worden nagegaan of de onderhavige ontwikkeling voor die belanghebbenden als planologisch nadelig moet worden beschouwd, en zo ja, of dit mogelijkwerijs voor hen tot schade zal leiden. Planschade kan in voorkomend geval bestaan uit vermogensschade (waardevermindering van een onroerende zaak) en/of uit inkomensschade (bijv. verminderde verhuuropbrengsten, of omzetschade van een ter plaatse gevestigde onderneming).

3.1 Vergelijking planologische regimes

Voor de beoordeling of sprake zal zijn van een voor individuele belanghebbenden planologisch nadelige wijziging is een vergelijking van de beoogde toekomstige planologische situatie – te weten het toekomstig bestemmingsplan 'Ipendam- Sebastianus' – met het thans geldende planologische regime – te weten het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' – maatgevend.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat bij deze vergelijking van opvolgende planologische regimes in beginsel uitgegaan dient te worden van zgn. 'planmaximalisatie', wat inhoudt dat bij de schadeanalyse (waaronder bijvoorbeeld privacy- en uitzichtbeperking een rol spelen) de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het 'oude' (huidige) planologische regime in relatie tot die van het 'nieuwe' (toekomstige) planologische regime in aanmerking genomen dienen te worden. Slechts onder zeer uitzonderlijke omstandigheden moet van voornoemd uitgangspunt worden afgeweken (zie onder andere: ABRvS d.d. 9 september 2009, zaaknummer 200808830/1/H2, inzake gemeente Castricum en ABRvS d.d. 29 april 2009, zaaknummer 200806687/1/H2, inzake gemeente Hof van Twente). Dergelijke omstandigheden doen zich voor wanneer invulling van de maximale mogelijkheden dermate onwaarschijnlijk is, dat dit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid als niet reëel is aan te merken (zie onder andere: ABRvS d.d. 24 augustus 2011, zaaknummer 201100142/1/H2, inzake gemeente Drechterland en ABRvS d.d. 1 februari 2012, zaaknummer 201105541/1/A2, inzake gemeente Hof van Twente). Bij de maximale invulling moet dan ook uitgaan worden van de voor belanghebbenden meest ongunstige invulling, ook als die meest ongunstige invulling niet de meest voor de hand liggende is.

Binnenplanse flexibiliteitsbepalingen (o.a. afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden) blijven overigens, zolang niet verwezenlijkt, bij de planvergelijking buiten beschouwing. Dit omdat de bepalingen van o.a. een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan of een planwijziging in gevolge artikel 6.1 lid 2 jo. 3.6 Wro/2.1 lid 1 sub c Wabo in voorkomend geval zelfstandige grondslagen voor (een aanvraag om tegemoetkoming in) planschade vormen (zie onder andere: ABRvS d.d. 17 augustus 2011, zaaknummer 201012871/1/H2, inzake gemeente Horst aan de Maas en ABRvS d.d. 1 augustus 2012, zaaknummer 201108638/1/A2, inzake de gemeente Utrechtse Heuvelrug).

Tot slot mogen volgens vaste jurisprudentie de gevolgen van feitelijk gerealiseerde situaties géén rol spelen in deze planvergelijking. Hiermee wordt bijvoorbeeld bedoeld op de functie van afschermende beplanting zoals heggen, die vanwege het seizoensgebonden groen karakter en tijdelijke en toevallige wensen van eigenaren niet van invloed mogen zijn op de analyse.

3.2 Beoordeling vergoedbaarheid planologisch nadeel

In eerste aanleg is de vraag aan de orde of de eigenaren van de in deze analyse betrokken objecten als gevolg van de voorgestane ontwikkeling in een planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, met een waardeverminderend effect op het bij hen in eigendom zijnde onroerend goed of een inkomensachteruitgang tot gevolg. Vervolgens komt alleen die planschade voor tegemoetkoming in aanmerking die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat, en die ook anderszins niet 'redelijkerwijs' voor eigen rekening van aanvragers behoort te blijven. Onder meer de voorzienbaarheid van een wijziging in het planologische regime is bepalend voor de vraag of schade (gedeeltelijk) voor eigen rekening behoort te blijven.

3.2.1 Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro gaat niet uit van volledige 'vergoeding van planschade', maar spreekt van 'tegemoetkoming in planschade'. Er bestaat op grond van artikel 6.1 e.v. Wro voor belanghebbenden dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten geleden of te lijden schade. Alleen die schade kan worden vergoed die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen. Welke schade onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgewerkt. De wetgever heeft zich hierover in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel niet uitgelaten.

Omdat het moeilijk is precieze maatstaven of criteria te geven die bestuur en rechter in staat stellen om te bepalen wanneer sprake is van schade die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico, heeft de wetgever er wel voor gekozen in artikel 6.2 Wro een forfaitregeling op te nemen. Deze houdt in dat een vermindering van de waarde van een onroerende zaak of een vermindering van het betrokken inkomen dat niet uitkomt boven 2% van de waarde van die zaak c.q. dat inkomen in ieder geval niet voor vergoeding ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komt. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kunnen burgemeester en wethouders echter besluiten, gesteund door het advies van een onafhankelijke deskundige, dat ook (een deel van de) schade die (dat) het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van een aanvrager moet blijven.

3.2.2 Voorzienbaarheid

Een benadeelde heeft geen recht op tegemoetkoming in door hem geleden planschade indien deze schade (mede) aan zijn eigen doen of nalaten te wijten is, en voor zover hij door het

treffen van redelijke maatregelen deze schade had kunnen voorkomen of beperken. Dit principe is expliciet opgenomen in artikel 6.3 Wro, maar gold ook al onder de oude planschaderegeling ex artikel 49 WRO, en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van 'actieve' en 'passieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'.

Van 'actieve risicoaanvaarding' is sprake wanneer een aanvrager om tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van zijn onroerend goed c.q. vestiging van zijn onderneming wist of had kunnen weten dat een bepaalde voor hem ongunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen. Als criterium hiervoor geldt of er voor een 'redelijk denkend en handelend koper/ondernemer' op het moment van aankoop/bedrijfsvestiging aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de betrokkene geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed en/of bedrijfsvestiging ter plaatse te zijn overgegaan, en komt hij niet in aanmerking voor tegemoetkoming in geleden planschade. Zo is het mogelijk dat een planologische ontwikkeling reeds kon worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente of provincie, zoals bijvoorbeeld een gebiedsvisie, structuurplan, structuurschets of een streekplan. Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van planschade ook omstandigheden gelegen in de omgeving meewegen. Meest relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid zijn volgens vaste jurisprudentie echter op schrift gestelde beleidsstukken waaruit de nieuwe planologische ontwikkeling reeds kon blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijv. aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel dan ook niet geaccepteerd.

'Passieve risicoaanvaarding' kan enkel aan de orde komen wanneer middels een planologische wijziging bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor het eigen perceel van aanvrager(s) om tegemoetkoming in planschade zijn beperkt of in nadelige zin zijn gewijzigd.

4 Planologische vergelijking

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het huidige planologische regime, bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 november 2013 en is vervolgens inwerking getreden en onherroepelijk geworden. Dit vigerend bestemmingsplan zal worden vergeleken met het toekomstige (concept)bestemmingsplan 'Ilpendam- Sebastianus' voor de herontwikkeling aan de Kievitstraat te Ilpendam. Vervolgens wordt beschreven welke planologische verslechteringen hieruit voortvloeien en voor welke belendende percelen dit tot mogelijke planschade kan leiden.

Afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingsplannen zijn hierbij buiten beschouwing gelaten, een en ander in lijn met de jurisprudentie.¹

4.1 Te onderzoeken locatie

4.1.1 Huidig planologisch regime

Onderhavige gronden vallen onder het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013'. De gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan

¹ ABRvS 28 november 2012, LJN: BR5159 / ABRvS 1 augustus 2012, LJN: BX3316.

In het onderstaande zijn de relevante bouw- en gebruiksvoorschriften bij deze bestemmingen weergegeven.

De bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 10).

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt: wegen en paden; nutsvoorzieningen; kleinschalige duurzame energiewinning; stallingsruimte voor fietsen; rustpunten; water; met de daarbijbehorende: parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; erven en terreinen en andere bouwwerken.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt:

- een gebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van een gebouw of overkapping bedragen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte (in casu respectievelijk 7,4 en 3,7 en deels 3,3 meter)

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en/of tennisbanen gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6,00 m;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m.

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, zwembad en/of een tennisbaan.

De bestemming 'Groen' (artikel 7)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en beplanting, water, met daaraan ondergeschikt: wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kleinschalige duurzame energiewinning met de daarbijbehorende andere bouwwerken.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt:

- op of in deze gronden worden geen gebouwen en overkappingen gebouwd;

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m bedragen.

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' (artikel 19)

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor (woon)straten en pleinen;

voet- en rijwielpaden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; nutsvoorzieningen; kleinschalige duurzame energiewinning; water; met daaraan ondergeschikt: tuinen en erven; met de daarbijbehorende: nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt:
Er mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

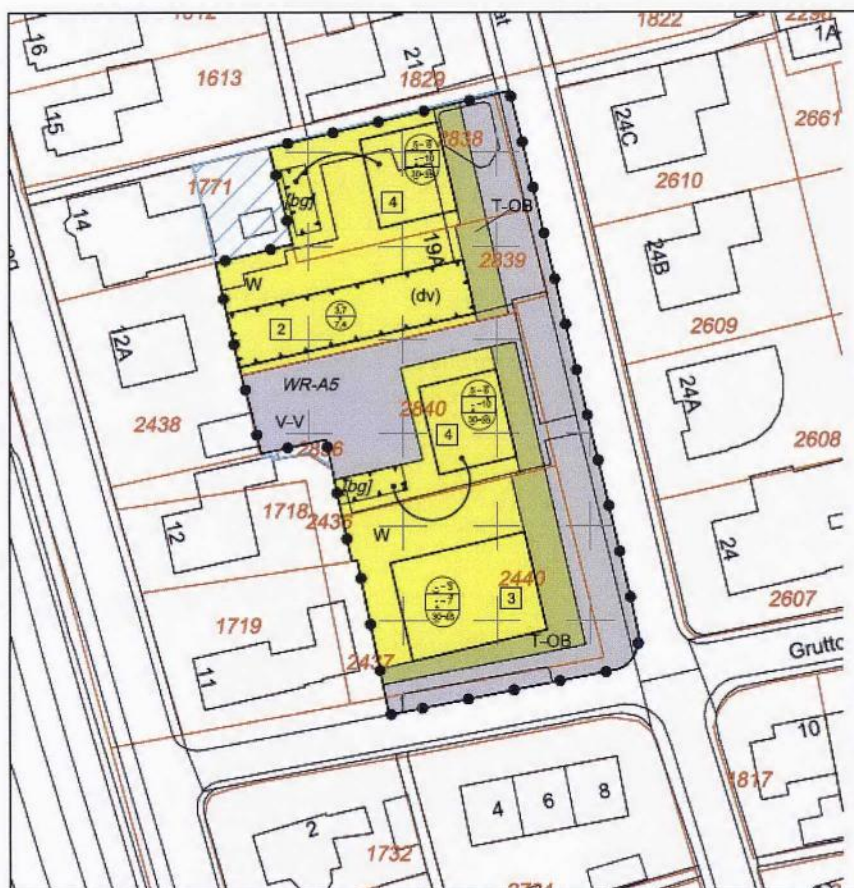
De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' (artikel 34)

De voor 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

4.1.2 Toekomstig planologisch regime

Voor de herontwikkeling van de planlocatie naar woningbouw is een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld waarin de uitgangspunten voor de omgeving en de bebouwing staan beschreven. Ten tijde van het opstellen van de planschaderisicoanalyse is een (concept)bestemmingsplan hiervoor opgesteld. In deze risicoanalyse wordt uitgegaan van het (concept)bestemmingsplan 'Ipendam-Sebastianus'.

De gronden van het plangebied worden thans bestemd voor 'Tuin- Onbebouwd', 'Verkeer- Verblijf' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'.



Afbeelding 4: Plankaart (ontwerp).

In het onderstaande zijn de relevante bouw- en gebruiksvoorschriften bij deze bestemmingen weergegeven.

De bestemming 'Tuin-Onbebouwd' (artikel 3).

De voor 'Tuin - Onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen; met daaraan ondergeschikt: parkeervoorzieningen; nutsvoorzieningen; kleinschalige duurzame energiewinning; met de daarbij behorende: andere bouwwerken.

Op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geldt:

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- b. luifels zijn uitsluitend ter hoogte van de voordeur van het hoofdgebouw toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- de bouwhoogte van een luifel bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- de diepte van een luifel bedraagt ten hoogste 1,00 m;
- de breedte van een luifel bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- het bepaalde onder is niet van toepassing mits wordt aangesloten bij een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m;
- d. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, bedraagt ten hoogste 3,00 m.

De bestemming 'Verkeer-verblijf' (artikel 4)

De voor 'Verkeer-Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: (woon)straten en pleinen; voet- en rijwielpaden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; nutsvoorzieningen; kleinschalige duurzame energiewinning; water; met daaraan ondergeschikt: tuinen en erven; met de daarbijbehorende: nutsvoorzieningen; andere bouwwerken.

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

De bestemming 'Wonen' (artikel 5)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor: beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten; kleinschalig toeristisch overnachten;
 - b. een tandartsenpraktijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - c. bijbehorende bouwwerken;
- met daaraan ondergeschikt: wegen en paden; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; nutsvoorzieningen; kleinschalige duurzame energiewinning; rustpunten; water met de daarbij behorende: tuinen, erven en terreinen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt:

- als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
- een hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- het aantal woningen bedraagt niet meer dan staat aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' bedraagt respectievelijk de goothoogte, bouwhoogte, en dakhelling niet meer, dan wel minder dan staat aangegeven;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de goot- en bouwhoogte niet meer dan staat aangegeven;
- een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt:

- vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- de vrijstaande bijbehorende bouwwerken te plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden uitsluitend gebouwd ten behoeve van de hoofdgebouwen waarmee zij door middel van de aanduiding 'relatie' zijn verbonden;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 50 m² per hoofdgebouw;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 100 m² per hoofdgebouw;
- de gezamenlijke oppervlakte van uitbreidingen van hoofdgebouwen bedraagt nooit meer dan 30% van de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt, indien voorzien van een kap, ten hoogste 5,00 m;
- de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geldt:

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen: op een afstand van 1,50 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en daarvoor ten hoogste 1,00 m mag bedragen; van 2,00 op de erfgrans bij zijerven bij hoekwoningen met twee straatgevels uitsluitend is toegestaan wanneer de zijtuin grenst aan een voetpad, fietspad en/of parkeerplaats of -haven;
- c. de bouwhoogte van balkon- en dakterrasafscheidings bedraagt ten hoogste 1,20 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6,00 m;
- e. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' (artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

5 Beoordeling schadegevoelige objecten

In deze analyse worden de schadegevoelige objecten betrokken, die in de nabije omgeving van de projectlocatie zijn gelegen. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, die een mogelijke aanspraak op een tegemoetkoming in planschade met zich meebrengt, in geval het gesteld schadelijgend object een woning (met aan- en toebehoren) betreft onder meer de volgende factoren betrokken dienen te worden:

- *aantasting van het uitzicht;*
- *verminderde dag- en zonlichttoetreding, toegenomen schaduwghinder;*
- *intensivering van de woon- en leefomgeving;*
- *privacy vermindering;*
- *geluid-, licht- en stankghinder;*
- *wijziging verkeerssituatie, toename parkeerghinder;*
- *verminderde ligging c.q. situeringswaarde.*

Opgemerkt wordt nog dat bij de planologische vergelijking uitgegaan dient te worden van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het huidige en het voorgestane planologische regime. De feitelijke situatie op de projectlocatie speelt in de vergelijking dan ook geen rol.

5.1 Algemene vergelijking bouw- en gebruiksmogelijkheden

5.1.1 Huidig planologisch regime

Onder het huidig planologisch regime zijn de voor onderhavige risicoanalyse relevante gronden bestemd tot 'Maatschappelijk' en Groen' en voor een zeer klein deel voor 'Verkeer- Verblijf'. Eerstgenoemde gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water en groenvoorzieningen. Op deze gronden ligt een bouwvlak waarbinnen een gebouw mag worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,7 en 7,4 meter met een oppervlakte van circa 442 m². Ten zuiden ligt een smal langwerpig bouwvlak van circa 60 m² waarbinnen een gebouw aanwezig mag zijn met een maximale bouwhoogte tot 3 meter. Buiten deze bouwvlakken mogen andere bouwwerken worden gebouwd tot 5 meter hoog, vlaggenmasten tot 6 meter hoog en erf- en terreinafscheidingen tot 2 meter hoog. De gronden ten zuiden van de maatschappelijke bestemming zijn bestemd voor 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groen-, speel- en parkeervoorzieningen en wegen en paden. Op deze gronden mogen andere bouwwerken tot 5 meter hoog worden gebouwd en erf- en terreinafscheidingen tot 2 meter hoog. Een kleiner deel ten oosten van de maatschappelijke bestemming is nog bestemd voor 'Verkeer-Verblijf'. Deze gronden kunnen gebruikt worden voor parkeer- en groenvoorzieningen, woonstraten en pleinen en tuinen en erven. Op deze gronden mogen andere bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 5 meter hoog worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer. De dubbelbestemming 'Waarde-

Archeologie 5' werkt in beginsel niet beboepend ten aanzien van de bovengenoemde bouw mogelijkheden.

5.1.2 Toekomstig bestemmings plan

In het toekomstig bestemmingsplan verkrijgen de gronden van het plangebied grotendeels de bestemming 'Wonen'. Er worden drie woningen aan de Gruttostraat gebouwd met de voorgevel georiënteerd op deze straat ter hoogte van de bestaande woning Zonneweg 11. De bebouwing bestaat uit een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter. Ten noorden van dit bouwvlak ligt een bouwvlak waarbinnen 4 wooneenheden mogen worden gebouwd de voorgevel aan de Kievitstraat georiënteerd. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal respectievelijk 6 en 10 meter. Aan de voorgevel is ruimte voor tuin. Ten noorden van dit bouwvlak ligt een langwerpig bouwvlak waarbinnen 2 woningen mogen worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,7 en 7,4 meter. Tevens mag binnen dit bouwvlak een tandartspraktijk aanwezig zijn. Ten noorden van dit bouwvlak ligt nog een bouwvlak waarbinnen 4 woningen mogen worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Ten westen van dit bouwvlak mogen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van dit hoofdgebouw. De goot en bouwhoogte hoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 en 5 meter. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag maximaal 50 m² per hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in één bouwlaag maximaal 100 m² per hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte van uitbreidingen van hoofdgebouwen bedraagt nooit meer dan 30% van de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw. De goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Tot slot zijn op deze gronden nog o.a. andere bouwwerken toegestaan tot 5 meter hoog, balkon-dakterrasafschieding tot 1,2 meter hoog en erfafschiedingen tot maximaal 2 meter hoog. De overige gronden zijn nog bestemd voor 'Tuin-Onbebouwd' en 'Verkeer- Verblijf'. Eerstgenoemde gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de woningen. Op deze gronden zijn overige bouwwerken toegestaan tot 3 meter hoog en erf- en perceelafschiedingen tot 1 meter hoog. De overige gronden kunnen gebruikt worden voor verkeer- en parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd tot 5 meter hoog (m.u.v. andere bouwwerken ten dienste van de beveiliging en regeling van het verkeer) en erf- en perceelafschiedingen tot 2 meter hoog. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' werkt in beginsel niet beperkend ten aanzien van de bovengenoemde bouw mogelijkheden.

5.2 Schadeanalyse

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van de woonpercelen Gruttostraat 2, 10 en 12 te Ilpendam

Deze woningen liggen ten zuiden van het plangebied. Het woonperceel Gruttostraat 2 ligt schuin met de zijgevel naar het plangebied toe en de woonpercelen Gruttostraat 10 en 12

liggen schuin met de voorgevel naar het plangebied toe. Tussen het plangebied en onderhavige woningen ligt de doorgaande straat Gruttostraat. Uitgaande van de maximale invulling van het huidige planologische regime kunnen onderhavige eigenaren binnen het plangebied worden geconfronteerd met andere bouwwerken tot 5 meter hoog en erfscheidingen tot 2 meter hoog ten behoeve van groenvoorzieningen. Op grotere afstand kan een gebouw aanwezig zijn tot 3 meter hoog en een gebouw tot maximaal 7,4 meter hoog. Daarnaast zijn nog andere bouwwerken toegestaan tot 5 meter hoog.

Uitgaande van de invulling zoals deze in het toekomstig bestemmingsplan is weergegeven komen er op kortere afstand hoofdgebouwen in de vorm van drie woningen tot 7 meter hoog met bijbehorende bebouwing op gronden waar thans enkel andere bouwwerken zijn toegestaan. Achter deze woningen kunnen nog 4 woningen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 10 meter waar thans een gebouw tot 3 meter hoog is toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden zullen dan ook in de dichte nabijheid van onderhavige woonpercelen toenemen. Dit leidt tot een beperkte aantasting van de uitzichtmogelijkheden. Dit betreft een beperkte aantasting gelet op de thans toegestane bebouwingsmogelijkheden en de schuine zichtlijnen tot het plangebied. Gezien de noordelijke ligging van de woningen ten opzichte van het projectgebied, de thans toegestane bebouwingsmogelijkheden, de afstand en de baan van de zon is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van enige vermindering van dag- en zonlichttoetreding c.q. toegenomen schaduwhinder.

De gronden kunnen thans deels voor groenvoorzieningen worden gebuikt. Binnen deze bestemming is het mogelijk de gronden ook voor speel- en parkeervoorzieningen te gebruiken. De overige gronden zijn grotendeels bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Onder een maatschappelijke voorziening wordt volgens artikel 1 van het bestemmingsplan verstaan: *educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, jeugd- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen*. Een maatschappelijk bestemming in de vorm van o.a. een onderwijslocatie met bijbehorende sport- en speelvoorzieningen brengt een intensief gebruik en overlast in de vorm van lichthinder, geluidshinder en verkeer- en parkeerdruk met zich mee. Woningbouw in de vorm van in totaal 13 woningen brengt eveneens naar oordeel van de adviseur een intensief gebruik van de gronden met zich mee en heeft een meer permanent karakter. De toename van de bouwhoogte in combinatie met permanente bewoning en het feit dat de te realiseren drie woningen met de voorgevel naar de onderhavige woonpercelen gericht zijn kunnen leiden tot enige vermindering van de privacy voor onderhavige eigenaren. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat het om een geringe aantasting gaat daar voorheen onderhavige eigenaren eveneens enige inkijk hadden te dulden door het gebruik van de groenvoorziening en de verder weg gelegen maatschappelijk bestemming. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de schuine ligging tot de nieuwbouwwoningen. Tot slot hebben onderhavige woonpercelen ook reeds hinder van inkijk te dulden van omliggende bestaande buurpercelen en van gebruikers van de weg Gruttoweg.

Daar de gronden van de groenvoorziening in de toekomstige situatie intensiever kunnen worden gebruikt is de adviseur van oordeel dat onderhavige woonpercelen met enigszins meer geluidshinder te maken kunnen krijgen. Daarnaast zal ook door de toename van bouwmassa enige toename van lichthinder aanwezig zijn. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden dat er ook lichtmasten in de nabijheid van de onderhavige woningen aanwezig kunnen zijn en er vanuit de voorheen verderop gelegen toegestane bebouwing eveneens lichthinder was te dulden.

Voor deze woningen is geen toename aan verkeershinder te verwachten, ondanks dat de ontsluitingroute langs de woningen aan de Gruttoweg kan voeren. Immers had de maatschappelijke bestemming al een behoorlijke aantrekkende werking van verkeersbewegingen. Daarnaast konden de gronden van de groenvoorziening ook voor een parkeerterrein worden gebruikt. Daarbij liggen de woningen al aan een doorgaande weg binnen een dichtbevolkt woongebied waarbij de eigenaren van onderhavige woningen reeds verkeersbewegingen hebben te dulden. Een mogelijke toename zal opgaan in het bestaande verkeersbeeld. Ook een toename van parkeerhinder in de straat wordt niet aannemelijk geacht daar op eigen terrein parkeervoorzieningen worden gerealiseerd (waar dat thans planologisch gezien ook al is toegestaan).

Voorts is de adviseur, na overleg met de taxateur, van oordeel dat de onderhavige woningen onder het nieuwe planregime enigszins aan situeringswaarde zullen inboeten. Voorheen lagen de woningen bij een groenvoorziening en thans bij woningbouw, dat als nadeliger aangemerkt dient te worden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt beperkt planologisch nadeel aannemelijk geacht ten aanzien van de uitzichtsituatie en de privacy voor deze woningen. Tevens zal sprake zijn van enige toename van licht- en geluidshinder en wordt de situeringswaarde aangetast.

Ten aanzien van de woonpercelen Zonneweg 11, 12, 12a, 14 en 15 te Ilpendam

Deze woningen liggen ten westen van het plangebied. Uitgaande van de maximale invulling van het huidige planologische regime kunnen de eigenaren van Zonneweg 11 en 12 binnen het zuidelijk deel van het plangebied worden geconfronteerd met andere bouwwerken tot 5 meter hoog en erfscheidingen tot 2 meter hoog ten behoeve van groenvoorzieningen. In het noordelijk deel van het plangebied ter hoogte van de percelen Zonneweg 12, 12a, 14 en 15 kunnen de onderhavige eigenaren geconfronteerd worden met een gebouw tot 3 meter hoog en een gebouw tot maximaal 7,4 meter hoog. Daarnaast zijn nog andere bouwwerken toegestaan tot 5 meter hoog.

Uitgaande van de invulling zoals deze in het toekomstig bestemmingsplan is weergegeven komen er op kortere afstand van de woonpercelen Zonneweg 11 en 12 hoofdgebouwen in de vorm van drie woningen tot 7 meter hoog en hoofdgebouwen in de vorm van 4 woningen tot 10 meter hoog op gronden waar thans enkel andere bouwwerken zijn toegestaan. Ten noorden van deze woningen kunnen nog 4 woningen worden gebouwd tot een hoogte van

maximaal 10 meter, waar thans een gebouw tot 3 meter hoog is toegestaan en andere bouwwerken tot 5 meter hoog. Achter het perceel Zonneweg 12a kunnen twee woningen met praktijkruimte worden gerealiseerd tot 7,4 meter hoog. Achter het perceel Zonneweg 14 en in de nabijheid van Zonneweg 15 kan een vrijstaand bijgebouw worden opgericht tot 5 meter hoog en ten oosten daarvan 4 woningen tot 10 meter hoog.

De bebouwingsmogelijkheden vergelijkende zullen ter hoogte van de percelen Zonneweg 11 en 12 de bebouwingsmogelijkheden in verdergaande mate toenemen. Dit leidt tot een aantasting van de uitzichtmogelijkheden voor onderhavige eigenaren. Ten aanzien van de percelen Zonneweg 12, 12a, 14 en 15 zal dit in mindere mate zijn, gelet op de thans toegestane bebouwingsmogelijkheden die de maatschappelijke bestemming biedt. Immers kunnen onderhavige eigenaren al met een groot gebouw tot 7,4 meter hoog worden geconfronteerd en een gebouw tot 3 meter hoog. Gezien de oostelijke / zuidoostelijke ligging van de woningbouw en de afstand en de bouwhoogte wordt enige dag- en zonlichttoetreding c.q. toename schaduwinder ten aanzien van de percelen Zonneweg 11 en 12 aannemelijk geacht.

De gronden kunnen thans deels voor groenvoorzieningen worden gebruikt. Binnen deze bestemming is het mogelijk de gronden ook voor speel- en parkeervoorzieningen te gebruiken. De overige gronden zijn grotendeels bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Onder een maatschappelijke voorziening wordt volgens artikel 1 van het bestemmingsplan verstaan: *educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, jeugd- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen*. Een maatschappelijke bestemming in de vorm van o.a. een onderwijslocatie met bijbehorende sport- en speelvoorzieningen brengt een intensief gebruik en overlast in de vorm van lichthinder, geluidshinder en verkeer- en parkeerdruk met zich mee. Woningbouw in de vorm van in totaal 13 woningen brengt eveneens naar oordeel van de adviseur een intensief gebruik van de gronden met zich mee en heeft een meer permanent karakter. De toename van de bouwhoogte in combinatie met permanente bewoning kunnen leiden tot een vermindering van de privacy voor de eigenaren van de percelen Zonneweg 11 en 12 en in mindere mate voor de overige percelen. Daar de gronden van de groenvoorziening in de toekomstige situatie intensiever kunnen worden gebruikt is de adviseur van oordeel dat de woonpercelen Zonneweg 11 en 12 met enigszins meer geluidshinder te maken kunnen krijgen. Daarnaast zal ook door de toename van bouwmassa enige toename van lichthinder aanwezig zijn. Voor de overige woningen wordt dit niet aannemelijk geacht daar vanuit de maatschappelijke bestemming reeds de nodige overlast kon uitgaan.

Voor deze woningen is geen toename aan verkeer- en parkeerhinder te verwachten, ondanks de geplande verkeersvoorziening tussen de percelen Zonneweg 12 en 12a. Immers kan vanuit de maatschappelijke bestemming al een behoorlijke aantrekkende werking van verkeersbewegingen uitgaan en kunnen binnen deze bestemming ook parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Daarbij kunnen de gronden van de groenvoorziening ook voor een parkeerterrein worden gebruikt.

Voorts is de adviseur, na overleg met de taxateur, van oordeel dat enkel de woningen Zonneweg 11 en 12 aan situeringswaarde zullen inboeten. Voorheen lagen deze woningen bij een groenvoorziening en thans bij woningbouw, dat als nadeliger aangemerkt dient te worden. Voor de overige woningen zal de situeringswaarde niet worden aangetast daar de ligging van woningen bij woningen meer passend is in de omgeving dan de ligging bij een maatschappelijke voorziening.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt er in meer en mindere mate planologisch nadeel aanneemlijk geacht voor de woningen Zonneweg 11, 12, 12a, 14 en 15 te Ilpendam.

Ten aanzien van de woonpercelen plaatselijk bekend als Kievitstraat 21 en 28 te Ilpendam

Deze woningen liggen ten noorden van het plangebied. De woning Kievitlaan 21 ligt met de zijgevel naar het plangebied toe en de woning Kievitlaan 28 deels met zij- en voorgevel. Uitgaande van de maximale invulling van het huidige planologische regime kunnen de eigenaren binnen het plangebied geconfronteerd worden met een gebouw tot 7,4 meter hoog en een gebouw tot maximaal 3 meter hoog. Daarnaast zijn nog andere bouwwerken toegestaan tot 5 meter hoog. Uitgaande van de invulling zoals deze in het toekomstig bestemmingsplan is weergegeven komen deels op iets kortere afstand hoofdgebouwen in de vorm van vier woningen tot 10 meter hoog en twee woningen met praktijkruimte tot 7,4 meter hoog.

De bebouwingsmogelijkheden vergelijkende zullen de eigenaren met enigszins hogere bebouwing geconfronteerd worden dan thans mogelijk is. Dit leidt tot een geringe aantasting van de uitzichtmogelijkheden voor onderhavige eigenaren. Gezien de zuidelijke en zuidwestelijke ligging van de woningbouw en de afstand en de bouwhoogte wordt enige dagen zonlichttoetreding c.q. toename schaduwhinder aanneemlijk geacht.

De gronden kunnen thans gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden. Onder een maatschappelijke voorziening wordt volgens artikel 1 van het bestemmingsplan verstaan: *educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, jeugd- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen*. Een maatschappelijk bestemming in de vorm van o.a. een onderwijslocatie met bijbehorende sport- en speelvoorzieningen brengt een intensief gebruik en overlast in de vorm van lichthinder, geluidshinder en verkeer- en parkeerdruk met zich mee. Woningbouw in de vorm van in totaal 13 woningen brengt eveneens naar oordeel van de adviseur een intensief gebruik van de gronden met zich mee en heeft een meer permanent karakter. De toename van de bouwhoogte in combinatie met permanente bewoning kunnen leiden tot enige vermindering van de privacy voor de eigenaren. Enige toename van licht en geluidshinder wordt niet aanneemlijk geacht daar vanuit de maatschappelijke bestemming reeds de nodige overlast kon uitgaan.

Voor deze woningen is ook geen toename aan verkeer- en parkeerhinder te verwachten. Immers kan vanuit de maatschappelijke bestemming al een behoorlijke aantrekkende werking van verkeersbewegingen uitgaan en kunnen binnen deze bestemming ook parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Enige mogelijke toename van verkeersbewegingen zal in het normale straatbeeld aan de Kievitstraat opgaan.

Voorts is de adviseur, na overleg met de taxateur, van oordeel dat de situeringswaarde voor deze woningen niet zal worden aangetast, daar de ligging van woningen bij woningen meer passend is in de omgeving dan de ligging bij een maatschappelijke voorziening.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt er in geringe mate planologisch nadeel ten aanzien van het uitzicht en de privacy aannemelijk geacht voor de woningen Kievitstraat 21 en 28 te Ilpendam.

Ten aanzien van de woonpercelen plaatselijk bekend als Kievitstraat 24, 24a, 24b en 24c te Ilpendam.

Deze woningen liggen oosten van het plangebied. Uitgaande van de maximale invulling van het huidige planologische regime kunnen de eigenaren van Kievitstraat 24 en 24a binnen het zuidelijk deel van het plangebied worden geconfronteerd met andere bouwwerken tot 5 meter hoog en erfscheidingen tot 2 meter hoog ten behoeve van groenvoorzieningen. In het noordelijk deel van het plangebied ter hoogte van de percelen Kievitstraat 24b en 24c kunnen de onderhavige eigenaren geconfronteerd worden met een gebouw tot 3 meter hoog en een gebouw tot maximaal 7,4 meter hoog. Daarnaast zijn nog andere bouwwerken toegestaan tot 5 meter hoog.

Uitgaande van de invulling zoals deze in het toekomstig bestemmingsplan is weergegeven komen er op kortere afstand van de woonpercelen Kievitstraat 24 en 24a hoofdgebouwen in de vorm van drie woningen tot 7 meter hoog en hoofdgebouwen in de vorm van 4 woningen tot 10 meter hoog op gronden waar thans enkel andere bouwwerken zijn toegestaan. Ten noorden van deze woningen kunnen nog 4 woningen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 10 meter, waar thans een gebouw tot 3 meter hoog is toegestaan en andere bouwwerken tot 5 meter hoog. Ter hoogte van het perceel kievitstraat 24b kunnen twee woningen met praktijkruimte worden gerealiseerd tot 7,4 meter hoog. Ter hoogte van het perceel 24c kunnen 4 woningen tot 10 meter hoog aanwezig zijn met daarachter een bijgebouw tot 5 meter hoog.

De bebouwingsmogelijkheden vergelijkende zullen ter hoogte van de percelen Kievitstraat 24 en 24a de bebouwingsmogelijkheden in verdergaande mate toenemen. Dit leidt tot een aantasting van de uitzichtmogelijkheden voor onderhavige eigenaren. Ten aanzien van de percelen 24b en 24c zal dit in mindere mate zijn, gelet op de thans toegestane bebouwingsmogelijkheden die de maatschappelijke bestemming biedt. Immers kunnen onderhavige eigenaren al met een groot gebouw tot 7,4 meter hoog worden geconfronteerd en een gebouw tot 3 meter hoog. Gezien de westelijke/ zuidwestelijke ligging van de woningbouw

en de afstand en de bouwhoogte wordt enige beperking van dag- en zonlichttoetreding c.q. toename schaduwhinder aannemelijk geacht.

De gronden kunnen thans deels voor groenvoorzieningen worden gebuikt. Binnen deze bestemming is het mogelijk de gronden ook voor speel- en parkeervoorzieningen te gebruiken. De overige gronden zijn grotendeels bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Onder een maatschappelijke voorziening wordt volgens artikel 1 van het bestemmingsplan verstaan: *educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, jeugd- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen*. Een maatschappelijk bestemming in de vorm van o.a. een onderwijslocatie met bijbehorende sport- en speelvoorzieningen brengt een intensief gebruik en overlast in de vorm van lichthinder, geluidshinder en verkeer- en parkeerdruk met zich mee. Woningbouw in de vorm van in totaal 13 woningen brengt eveneens naar oordeel van de adviseur een intensief gebruik van de gronden met zich mee en heeft een meer permanent karakter. De toename van de bouwhoogte in combinatie met permanente bewoning kunnen leiden tot een vermindering van de privacy voor de eigenaren van de percelen Kievitstraat 24 en 24a en in mindere mate voor de overige percelen. Daar de gronden van de groenvoorziening in de toekomstige situatie intensiever kunnen worden gebruikt is de adviseur van oordeel dat de woonpercelen Kievitstraat 24 en 24a met enigszins meer geluidshinder te maken kunnen krijgen. Daarnaast zal ook door de toename van bouwmassa enige toename van lichthinder aanwezig zijn. Voor de overige woningen wordt dit niet aannemelijk geacht daar vanuit de maatschappelijke bestemming reeds de nodige overlast kon uitgaan.

Voor deze woningen is geen toename aan verkeer- en parkeerhinder te verwachten. Immers kan vanuit de maatschappelijke bestemming al een behoorlijke aantrekkende werking van verkeersbewegingen uitgaan en kunnen binnen deze bestemming ook parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Daarbij kunnen de gronden van de groenvoorziening ook voor een parkeerterrein worden gebruikt. Enige mogelijke toename van verkeersbewegingen zal in het normale straatbeeld aan de Kievitstraat opgaan.

Voorts is de adviseur, na overleg met de taxateur, van oordeel dat enkel de woningen Kievitstraat 24 en 24a aan situeringswaarde zullen inboeten. Voorheen lagen deze woningen tegenover een groenvoorziening en thans bij woningbouw, dat als nadeliger aangemerkt dient te worden. Voor de overige woningen zal de situeringswaarde niet worden aangetast daar de ligging van woningen bij woningen meer passend is in de omgeving dan de ligging bij een maatschappelijke voorziening.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt er in meer en mindere mate planologisch nadeel aannemelijk geacht voor de woningen Kievitstraat 24, 24a, 24b en 24c te Ilpendam.

6 Beoordeling voorzienbaarheid

Voordat wordt overgegaan tot waardering van de omvang van geleden planologisch nadeel (planschade), wordt beoordeeld of dit nadeel voor tegemoetkoming in aanmerking komt, of dat de geleden schade wegens voorzienbaarheid geheel of gedeeltelijk voor eigen rekening en risico van aanvrager(s) moet blijven.

6.1 Risicoaanvaarding

Benadeelde heeft geen recht op tegemoetkoming in door hen geleden planschade indien deze schade (mede) aan eigen doen of nalaten te wijten is, en voor zover zij door het treffen van redelijke maatregelen deze schade had kunnen voorkomen of beperken. Dit principe is expliciet opgenomen in artikel 6.3 Wro en is bekend als het jurisprudentieleerstuk van 'actieve' en 'passieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'.

Van 'actieve risicoaanvaarding' is sprake wanneer aanvrager(s) om tegemoetkoming in planschade ten tijde van de aankoop van het onroerend goed wisten of had kunnen weten dat een bepaalde voor hen ongunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen. Als criterium hiervoor geldt of er voor een 'redelijk denkend en handelend koper' op het moment van aankoop aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien een dergelijke aanleiding bestond, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed te zijn overgegaan, en komt hij niet in aanmerking voor tegemoetkoming in geleden planschade. Zo is het mogelijk dat een planologische ontwikkeling reeds kon worden afgeleid uit ruimtelijke maatregelen van de gemeente of provincie, zoals bijvoorbeeld een structuurplan, structuurschets, gebiedsvisie of een streekplan. Verder kunnen bij de beoordeling van de voorzienbaarheid van planschade ook omstandigheden gelegen in de omgeving meewegen. Zo is het mogelijk dat een belanghebbende had moeten inzien dat een gebied zich door de structuur of inrichting van de omgeving in het bijzonder leent voor bijvoorbeeld woningbouw. Meest relevant voor het aannemen van voorzienbaarheid zijn volgens vaste jurisprudentie echter op schrift gestelde (beleids)stukken waaruit de nieuwe planologische ontwikkeling reeds kon blijken. Voorzienbaarheid louter en alleen op grond van de inrichting en de structuur van de omgeving (bijvoorbeeld aanwezigheid in reeds zwaar verstedelijkt gebied) wordt in de regel niet geaccepteerd.

'Passieve risicoaanvaarding' kan enkel aan de orde komen wanneer middels een planologische wijziging bouw- en/of gebruiksmogelijkheden voor het eigen perceel van aanvrager(s) om tegemoetkoming in planschade zijn beperkt of in nadelige zin zijn gewijzigd.

6.2 Beoordeling voorzienbaarheid

Uit de door opdrachtgever verstrekte informatie is de adviseur niet gebleken dat de voorgenomen planmaatregel al objectief voorzienbaar kon zijn ten tijde van de

eigendomsverwerving van de beoordeelde objecten. Er is dan ook geen sprake van actieve risicoaanvaarding.

Nb. hierbij wordt wel opgemerkt dat er in ieder geval vanaf 2014 er al enkele openbare beleidsstukken waren waaruit voorzienbaarheid kon worden afgeleid. Daarnaast is de onderhavige locatie opgenomen in het Woningbouwprogramma 2015-2020. Het programma voor deze gewenste ontwikkeling bestaat uit jongerenwoningen op gronden van de gemeente, 3 seniorenwoningen op gronden van de RK Parochie en twee wooneenheden in de voormalige school. Tot slot is het concept SPvE (30 juni 2016) ook een voorzienbaarheidsdocument die vanaf 30 juni 2016 voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Indien er woningen zijn aangekocht na bekendmaking van onderhavige beleidsdocumenten dan kan mogelijk voorzienbaarheid worden tegengeworpen.

7 Waardering van de planschaderisico's

De risicoanalyse overwegend wordt de kans op verwezenlijking van voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komende planschade, als gevolg van de toekomstige woningbouw, reëel geacht voor de woningen gelegen aan de Gruttostraat 2 en 10, Zonneweg 11, 12, 12a, 14 en 15, Kievitstraat 21 en 28 en 24, 24a, 24b en 24c te IJpendam.

Peildatum eind september 2017

Adres	Waarde voor planologische wijziging	Waarde na planologische wijziging	Schadepercentage	Waardevermindering
Gruttostraat 2	€ 282.750	€ 276.250	2,30%	€ 6.500
Gruttostraat 10	€ 286.000	€ 279.250	2,36%	€ 6.750
Zonneweg 11	€ 320.250	€ 306.750	4,22%	€ 13.500
Zonneweg 12	€ 324.500	€ 311.750	3,93%	€ 12.750
Zonneweg 12a	€ 318.250	€ 306.250	3,77%	€ 12.000
Zonneweg 14	€ 315.000	€ 303.250	3,73%	€ 11.750
Zonneweg 15	€ 241.000	€ 233.250	3,22%	€ 7.750
Kievitstraat 21	€ 253.750	€ 244.500	3,65%	€ 9.250
Kievitstraat 28	€ 367.500	€ 354.500	3,54%	€ 13.000
Kievitstraat 24	€ 484.250	€ 463.750	4,23%	€ 20.500
Kievitstraat 24a	€ 452.000	€ 434.000	3,98%	€ 18.000
Kievitstraat 24b	€ 396.250	€ 381.500	3,72%	€ 14.750
Kievitstraat 24c	€ 402.750	€ 387.750	3,72%	€ 15.000
Totaal				€ 161.500

8 Normaal maatschappelijk risico

Zoals in paragraaf 3.2.1 al is opgemerkt, gaat de huidige planschaderegeling ex Afdeling 6.1 Wro niet uit van volledige 'vergoeding van planschade', maar van 'tegemoetkoming in planschade'. Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade ten gevolge van in het artikel genoemde besluiten. Alleen die schade komt voor tegemoetkoming in aanmerking, die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen.

De wetgever heeft aangegeven dat de drempel van het normaal maatschappelijk risico tenminste (minimaal) 2% bedraagt. Welke schade exact onder het normaal maatschappelijk risico moet worden geschaard zal in de rechtspraak nader moeten worden uitgekristalliseerd. De wetgever heeft zich hierover in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel niet uitgelaten. Eerst per uitspraak van 29 februari 2012 (LJN BV7254) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State terzake een toetsingscriterium geformuleerd, welke onderstaand staat weergegeven.

"De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn verder de aard van de maatregel en de aard en de omvang van het daardoor veroorzaakte nadeel."

Per uitspraak van 5 september 2012 (LJN BX6492) heeft de Afdeling in dit verband nog als volgt overwogen.

"In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel."

Ook in de uitspraak van de Afdeling van 21 november 2012 met zaaknummer 201111975/1/A2 wordt teruggegrepen op de criteria opgesomd in de hierboven genoemde uitspraak van 5 september 2012.

'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden

van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

Uit bovenstaande uitspraken blijkt dat de toetsingscriteria voor het beoordelen van het normaal maatschappelijk risico de navolgende zijn:

1. Kan de gewraakte ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd?
2. Had de aanvrager om planschade met de ontwikkeling rekening te houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?
3. Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?
4. Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid van de gemeente?
5. Wat is de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden en de afstand tot aanvragers onroerende zaak?
6. Wat is de aard en omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel?

Hieronder wordt nader ingegaan op de toetsingscriteria.

Ad 1.

In zijn algemeenheid kan ten aanzien van de eerste vraag worden aangegeven dat ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties ten behoeve van woningbouw in beginsel als normale maatschappelijke ontwikkeling dienen te worden aangemerkt. 'Abnormale' ontwikkelingen zullen (eveneens in zijn algemeenheid) veelal geen doorgang vinden.

In casu is er sprake van inbreiding ten behoeve van woningbouw op gronden die deels een maatschappelijke bestemming hebben. De nieuwe ontwikkeling komt te liggen in de directe omgeving van meerdere bestaande woningen met vergelijkbare bouwhoogte waarmee kan worden gesteld dat de ontwikkeling als de onderhavige als een 'normale maatschappelijk ontwikkeling' kan worden aangemerkt.

Ad 2.

De gronden hebben ingevolge het huidige regime grotendeels een maatschappelijke bestemming en voor een kleiner deel een groenbestemming. Thans hebben de gronden een woonbestemming verkregen. Gezien het gebruik van de omliggende gronden binnen een woonwijk kan de nieuwe ontwikkeling in de lijn der verwachtingen liggen. In ieder geval lag het vanaf circa januari 2014 het in de lijn der verwachtingen dat er een ontwikkeling voor woningbouw binnen de planlocatie aan zat te komen.

Ad 3.

Ten aanzien van dit criterium zal moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van de direct omliggende objecten. De omvang van de nieuwe bebouwing sluit naar het oordeel van de adviseur aan bij de omvang van bestaande bebouwing. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de nieuwe woningbouw aansluit bij bestaande stedenbouwkundige structuur.

Ad 4.

De ontwikkeling past binnen het gemeentebeleid. De ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma 2015-2020. Daarnaast past de ontwikkeling o.a. binnen de Welstandsnota Waterland 2013 en de Woonvisie Waterland 2020. De ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten van de omgevingsvisie en past binnen het relevant gemeentelijk beleid.

Ad 5.

Ten aanzien van de afstand van de ontwikkeling tot aan schadegevoelige objecten, kan worden opgemerkt dat de objecten in de dichte nabijheid liggen van de planlocatie. Als gevolg hiervan kan worden aangegeven dat de ontwikkeling zich in de directe invloedssfeer van deze objecten bevindt.

Ad 6.

Het schadepercentage bedraagt tot maximaal 5% van de waarde van de woningen.

Conclusie:

Voor de goede orde wenst de adviseur op te merken dat er inmiddels diverse uitspraken van de Afdeling zijn terug te vinden, waarin al dan niet een verhoogd normaal maatschappelijk risico is aangenomen. (Zie o.a. ook AbRvS 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530; AbRvS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2071; AbRvS 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:572; AbRvS 9 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1198 en AbRvS 2 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2396).

De wetgever heeft aangegeven dat de drempel van het normaal maatschappelijk risico tenminste 2% bedraagt. Aan de hand van de hierboven beantwoorde vragen en gelet op recente jurisprudentie kan naar het oordeel van de adviseur in onderhavig geval een hoger normaal maatschappelijk risico worden aangenomen. Hierbij wordt tevens verwezen naar een recente uitspraak van 21 juni 2017 van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State

waarin uitspraak is gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1653) over de vraag wanneer in beginsel bij een verzoek om planschade een normaal maatschappelijk risico van 5% van de geleden schade voor rekening van de aanvrager moet blijven.

In eerdere rechtspraak is al meermaals geoordeeld dat bij inbreiding van woningen in een bestaande woonkern, deze ontwikkeling in beginsel als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden gezien, die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland. Zoals reeds gesteld is in casu sprake van inbreiding en daarmee van een normale maatschappelijke ontwikkeling. Daarnaast is door de adviseur geconcludeerd dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. Hierbij is mede gekeken naar het gemeentebestuur en de structuur van de omgeving. Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort. Uit deze uitspraak kan worden afgeleid dat een bestuursorgaan slechts onder bijzondere omstandigheden een lager percentage vast kan stellen. In onderhavig geval is de adviseur niet van oordeel dat sprake is van een bijzondere omstandigheid. De afstand tussen de nieuwbouw en de schadegevoelige objecten kan niet dermate als kort worden beschouwd dat er sprake is van een bijzondere omstandigheid.

Het vorenstaande resumerend is de adviseur van mening dat de rol van het normaal maatschappelijk risico in het onderhavige advies van toepassing zou dienen te zijn, geschat in de orde van grootte tot 5% van de waarde van het mogelijke planschadegevoelige object.

9 Advies

De risicoanalyse overwegend wordt de kans op verwezenlijking van voor tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro in aanmerking komende planschade, als gevolg van de onderhavige ontwikkeling niet reëel geacht voor de objecten gelegen aan de Gruttostraat 2 en 10, Zonneweg 11, 12, 12a, 14 en 15, Kievitstraat 21 en 28 en 24, 24a, 24b en 24c te Ilpendam. Gelet op de overwegingen ten aanzien van een verhoging van het normaal maatschappelijk risico komt de vastgestelde planschade niet voor een tegemoetkoming in aanmerking. Naar het oordeel van de adviseur is de tegemoetkoming in planschade, in zijn totaliteit, te waarderen op, **nihil**.

Zwolle, 9 oktober 2017

Namens Thorbecke B.V.,

Mw. mr. L.A. Vos, *senior jurist*
Dhr. mr. P. Scharenborg, *senior jurist*
Dhr. H. Bleijenberg, *register taxateur*

Namens deze,



mr. L.A. Vos

Nummer: 2008-192E (bijlage 5 van voorstel 2008-192)

Portefeuillehouder: de heer F.E. Bouwman

Onderwerp: Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Waterland 2008

De raad van de gemeente Waterland;

gelezen het raadsbesluit 2008-192B van 11 juni 2009: Instemmen met het pakket voorstellen inzake implementatie Wet ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 6.7 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.1.3.3 Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

vast te stellen de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Waterland 2008

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvrager: degene die een aanvraag om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening indient;
- b. adviseur: de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen persoon als bedoeld in artikel 6.1.1.1, onder c, Besluit ruimtelijke ordening;
- c. adviescommissie: schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 3, vijfde lid, van deze verordening;
- d. besluit: Besluit ruimtelijke ordening;
- e. college: het college van burgemeester en wethouders;
- f. gemeente: gemeente Waterland;
- g. planologische maatregel: oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening;
- h. planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- i. wet: Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Opdrachtverstrekking

Binnen twaalf weken na het verstrijken van de termijnen als bedoeld in artikel 6.1.3.1 van het besluit verstrekt het college aan één of meerdere adviseurs gezamenlijk, opdracht om ter zake van een aanvraag advies uit te brengen, tenzij toepassing wordt gegeven aan artikel 6.1.3.1 van het besluit of aan artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3. Adviseur of adviescommissie

1. Voor de advisering over de op de aanvraag te nemen beschikking wordt door het college een adviseur aangewezen die beschikt over voldoende deskundigheid inzake advisering op het gebied van planschade.

2. Indien het college, na advies te hebben ingewonnen van de in het eerste lid bedoelde adviseur, van oordeel is dat de aanvraag betrekking heeft op planschade vanwege inkomensderving en er, gezien de complexiteit, aard en omvang van de aanvraag, behoefte bestaat aan extra deskundigheid wordt door het college een tweede adviseur aangewezen die deskundig is op het gebied van accountancy of van financieel economische bedrijfsvoering.
3. Indien het college, na advies te hebben ingewonnen van de in het eerste lid bedoelde adviseur, van oordeel is dat de aanvraag betrekking heeft op planschade vanwege waardevermindering van een onroerende zaak en er, gezien de complexiteit, aard en omvang van de aanvraag, behoefte bestaat aan extra deskundigheid wordt door het college een tweede adviseur aangewezen die deskundig is ter zake van de waardering van onroerende zaken en van waardevermindering daarvan als gevolg van een planologische verslechtering.
4. Indien naar het oordeel van het college het tweede en het derde lid van toepassing zijn, worden zowel de in het tweede als het derde lid bedoelde adviseurs aangewezen.
5. Bij aanwijzing van meerdere adviseurs vormen deze een adviescommissie, waarvan de in het eerste lid bedoelde adviseur voorzitter is.
6. De adviescommissie wijst uit haar midden een rapporteur aan.

Artikel 4. Deskundigheid en onafhankelijkheid

1. Voordat een persoon als adviseur wordt aangewezen, kan het college verlangen dat deze aantoon op grond van opleiding en ervaring deskundig te zijn met betrekking tot de in artikel 3, eerste, tweede of derde lid, bedoelde aspecten waarop deze persoon de aanvraag moet beoordelen.
2. Een adviseur mag niet werkzaam zijn onder verantwoordelijk van de raad. Eveneens mag een adviseur niet betrokken zijn bij de planologische maatregel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 5. Betrokkenheid aanvrager en andere belanghebbenden bij aanwijzing adviseur of adviescommissie

1. Voordat het college de opdracht tot advisering zoals bedoeld in artikel 2 verstrekt, stelt het college de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet schriftelijk op de hoogte van de aanwijzing van:
 - a. een adviseur als bedoeld in artikel 3, eerste lid, of
 - b. meerdere adviseurs als bedoeld in artikel 3, vijfde lid.
2. De aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet kunnen binnen twee weken na de mededeling als bedoeld in het eerste lid schriftelijk en voldoende gemotiveerd een verzoek tot wraking van één of meerdere adviseurs bij het college indienen.
3. Het college beslist binnen twee weken na het verstrijken van de in het tweede lid bedoelde termijn over een ingediend verzoek tot wraking van één of meerdere adviseurs.

Artikel 6. Werkwijze adviseur of adviescommissie

1. Het college stelt aan de adviseur of de adviescommissie alle op de aanvraag betrekking hebbende informatie, alsmede de voor de beoordeling daarvan naar het oordeel van de adviseur of van de adviescommissie noodzakelijke bescheiden ter beschikking.
2. Het college wijst uit de ambtelijke organisatie één of meer personen aan die de adviseur of de adviescommissie bij de uitvoering van de adviesopdracht bijstaat.
3. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie organiseert één of meerdere hoorzittingen, waar de aanvrager en de in het tweede lid bedoelde ambtelijke vertegenwoordiger(s) in de gelegenheid worden gesteld de aanvraag toe te lichten, onderscheidenlijk de voor de advisering over de aanvraag relevante informatie te verschaffen, dan wel een standpunt van de gemeente over de aanvraag aan de adviseur of de adviescommissie kenbaar te maken. Eventuele andere betrokken bestuursorganen, alsmede

de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet worden eveneens in de gelegenheid gesteld hun standpunt kenbaar te maken.

4. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie bepaalt het tijdstip waarop de adviseur of de adviescommissie de situatie ter plaatse zal bezichtigen en nodigt de aanvrager voor de plaatsopneming uit.
5. Ten behoeve van een taxatie van een bij de aanvraag betrokken onroerende zaak, wordt door de adviseur of de voorzitter van de adviescommissie met de aanvrager een afspraak gemaakt.
6. Van de in het derde lid bedoelde hoorzitting en van de in het vierde lid bedoelde bezichtiging wordt door, dan wel onder verantwoordelijkheid van, de adviseur of de voorzitter van de adviescommissie een verslag gemaakt, dat onderdeel vormt van het uit te brengen advies.
7. Alvorens een advies uit te brengen zendt de adviseur of de adviescommissie binnen zestien weken na de dagtekening van de opdracht tot advisering een concept daarvan aan de gemeente, aan de aanvrager, aan eventuele andere betrokken bestuursorganen en aan de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet. De adviseur of de voorzitter van de adviescommissie kan deze termijn onder opgaaf van redenen met een daarbij aan te geven termijn met ten hoogste vier weken verlengen.
8. De aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen alsmede de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de wet worden in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken na de toezending van het concept advies schriftelijk hierop te reageren.
9. In het geval tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen vier weken na het verstrijken van de in het achtste lid bedoelde termijn een advies uit aan het college, waarbij de betreffende reacties zijn betrokken.
10. In het geval geen of niet tijdig reacties zijn ingediend, brengt de adviseur of de adviescommissie binnen twee weken na het verstrijken van de in het achtste lid bedoelde termijn een advies uit aan het college.

Artikel 7. Slotbepalingen

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking in 'Ons Streekblad'.
2. Deze verordening wordt aangehaald als "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Waterland 2008".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland,
gehouden op 11 juni 2009.

De raad voornoemd,

De griffier,



(Drs. E.G.H. Dijk)

De voorzitter,

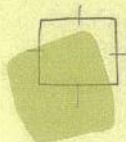
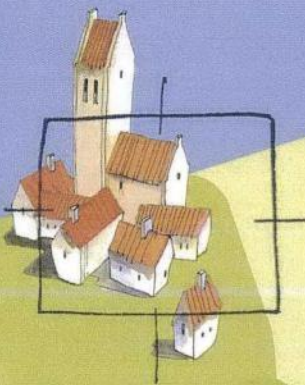


(Mr. E.F. Jongmans)

SPVE Kievitstraat te IJpendam



DEFINITIEF



BügelHajema

Plek voor ideeën

Handwritten signature

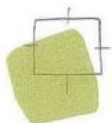
SPVE Kievitstraat te IJpendam

DEFINITIEF

Inhoud

SPVE Kievitstraat te IJpendam
Vastgesteld 2 februari 2017

2 maart 2017
Projectnummer 260.00.02.00.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtsk kaart



Plangebied (GBKN en luchtfoto Gemeente Waterland)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	8
1.3	Leeswijzer	9
2	Omgevingsaspecten	11
2.1	Cultuurhistorie en archeologie	11
2.2	Ecologie	11
2.3	Bodem	12
2.4	Water	13
2.5	Bedrijvenhinder	13
2.6	Externe veiligheid	14
2.7	Luchtkwaliteit	16
2.8	Wegverkeerslawaaï	16
2.9	Parkeren	17
2.10	Verkeer	18
2.11	Kabels en leidingen	19
2.12	Conclusie	19
3	Ruimtelijke context	21
3.1	Bestaande situatie	21
3.2	Uitgangspunten planvorming	22
4	Modellenstudie	23
4.1	Het doel	23
4.2	Startworkshop	23
4.3	Modellen	25
4.4	Afweging	36
5	Ruimtelijke randvoorwaarden	41
5.1	Voorkeursmodel	41
5.2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	42
5.3	Beeldkwaliteitseisen bebouwing	45

Bijlage 1-Vaststellingsbesluit

Inleiding

1

1.1

Aanleiding

Op 12 oktober 2006 heeft de gemeenteraad van Waterland het woningbouwprogramma 2006-2020 vastgesteld. Het programma geeft de verschillende woningbouwlocaties met een indicatie van het aantal woningen en het jaar van programmering weer. Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geëvalueerd. In 2015 is hieraan voldaan met de actualisering Woningbouwprogramma 2015-2020. De locatie Sebastianusschool is opgenomen in het woningbouwprogramma. Het programma voor deze gewenste ontwikkeling bestaat uit jongerenwoningen¹ op gronden van de gemeente, 3 seniorenwoningen op gronden van de RK Parochie en twee wooneenheden in de voormalige school. Er bestaat echter strijdigheid met het bestemmingsplan.

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' dat is vastgesteld op 4 november 2013. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Er is sprake van twee bouwvlakken (binnen de bestemming 'Maatschappelijk') waarin de maximum goothoogte (3/3,7 meter) en maximum bouwhoogte (3/7,4) zijn vastgelegd.

BESTEMMINGSPLAN 'KER-
NEN WATERLAND 2013'



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

¹ Uitgangspunt n.a.v. een motie van de Raad op 30 januari 2014.

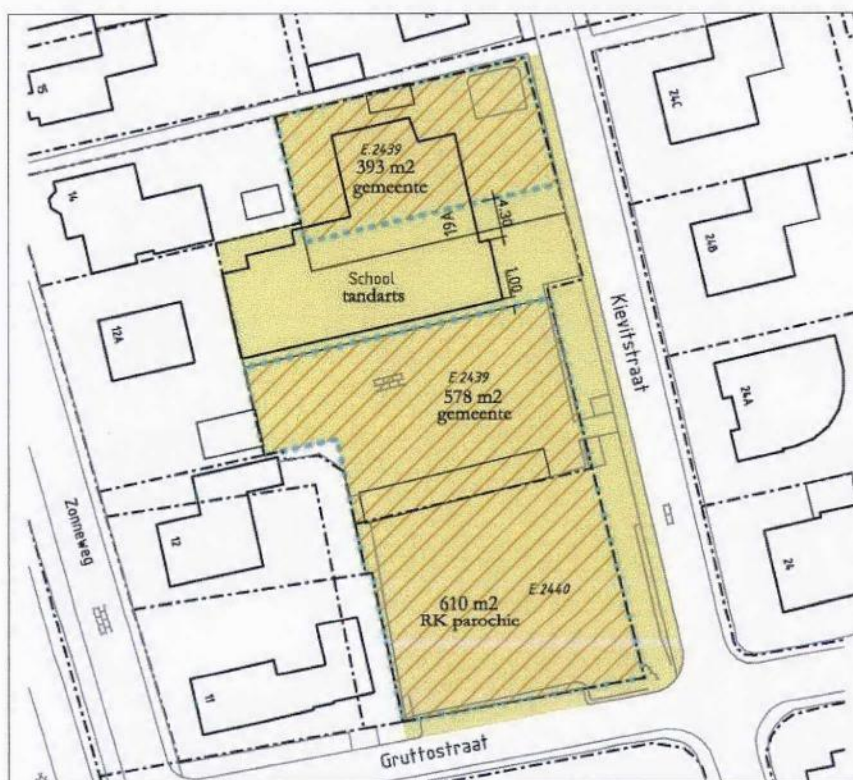
1.2

Plangebied

Het plangebied ligt in de hoek van de Gruttostraat en de Kievitstraat en betreft de locatie van de voormalige Sebastianusschool te IJpendam. Het schoolgebouw is (deels) in gebruik als tandartspraktijk. Het noordelijke deel van de bebouwing heeft geen functie meer en een groot deel van de gronden is niet meer in gebruik.

GRONDPOSITIES

Het plangebied kent drie eigenaren. Het voormalige schoolgebouw en de direct aangrenzende gronden zijn in eigendom van de tandarts. Het meest zuidelijke deel is in eigendom van de RK Parochie en de gronden (en bebouwing) direct ten noorden en zuiden van het voormalige schoolgebouw (en een deel van de openbare ruimte) zijn in eigendom van de gemeente.



Bouwkavels



Plangebied

Plangebied en grondeigendom

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 is de inleiding van het SPVE. Hoofdstuk 2 geeft een quickscan van de omgevingsaspecten. Het derde hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke context. Hoofdstuk 4 geeft de modellenstudie voor deze locatie weer. Tevens geeft het hoofdstuk een afweging van de verschillende modellen en wordt een voorkeursmodel benoemd. Hoofdstuk 5 geeft stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen voor de definitieve invulling van het plangebied. Bijlage 1 bestaat uit het vaststellingsbesluit.

Omgevingsaspecten

2

2.1

Cultuurhistorie en archeologie

In de Structuurvisie Noord-Holland is Waterland aangewezen als een van de gebieden welke waardevolle archeologische vindplaatsen bevatten. 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.

ARCHEOLOGIE



Het bouwplan ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm moet volgens het gemeentelijk archeologiebeleid archeologisch onderzoek plaatsvinden. Archeologisch onderzoek is gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, niet noodzakelijk.

Ilpendam is in de 12^e eeuw ontstaan, toen een dam werd gelegd in het riviertje de Ilp. De oude kern ligt op deze dam. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de oude historische kern en in het plangebied en op de aangrenzende percelen ligt ook geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met de invulling van het plangebied worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

CULTUURHISTORIE

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling is archeologische onderzoek niet noodzakelijk. Tevens worden geen cultuurhistorische waarden aangetast met de voorgenomen ontwikkeling.

CONCLUSIE

2.2

Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op

natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming, betreffende de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998), Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en provinciale verordeningen, en de soortenbescherming als vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw).

NATURA 2000	Het Natura-2000 gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske ligt op circa 750 meter ten zuidwesten van het plangebied. Andere EHS gebieden liggen op afstanden van 850 tot 1500 meter. Gezien de afstand en de ligging van het plangebied in de bebouwde kom, zullen er geen belemmeringen voor de planvorming zijn.
BESCHERMDE SOORTEN	In de te kappen bomen bevinden zich geen verblijfplaatsen voor beschermde soorten. In de te slopen bebouwing kunnen zich echter verblijfplaatsen bevinden van beschermde soorten, waaronder vleermuizen.
CONCLUSIE	De nabijheid van een Natura 2000 gebied en diverse EHS-gebieden vormen geen belemmering voor de planvorming. In de te slopen bebouwing kunnen zich verblijfplaatsen bevinden van beschermde soorten (vleermuis). Een verkennend ecologisch onderzoek is noodzakelijk om de aanwezigheid van beschermde soorten te onderzoeken.



Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske (Natura-2000)

2.3

Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

Van het plangebied zijn geen bodemgegevens (www.bodemloket.nl) beschikbaar. Een verkennend bodemonderzoek zal plaats moeten vinden.

CONCLUSIE

2.4

Water

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is tevens de wettelijk verplichte 'watertoets' van belang. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als betrokken waterbeheerder.

In de bestaande situatie is het plangebied deels bebouwd en verhard. Met een nieuwe invulling van het plangebied neemt de oppervlakte aan bebouwing en verharding toe. De mate waarin verschilt per model. In het voorkeursmodel zal sprake zijn van circa 1.750 m² aan bebouwing en verharding. In de bestaande situaties was sprake van circa 1.400 m² aan bebouwing en verharding. Per saldo is sprake van een toename van circa 350 m².

Voor het plan SPVE Kievitstraat is advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Het plan heeft een beperkte invloed op de waterhuishouding. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. De beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

WATERTOETS

Het plan kan uitvoerbaar geacht worden voor wat betreft het aspect water.

CONCLUSIE

2.5

Bedrijvenhinder

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening als uitgangspunt van de Wro, is het waarborgen van voldoende afstand tussen hinderveroorzakende functies, zoals bedrijven en voorzieningen, en hindergevoelige functies, zoals woningen, noodzakelijk. Bij de ruimtelijk-functionele afstemming hiervan kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten in gebieden met functiescheiding (rustige woonwijk dan wel rustig buitengebied). De grootst aangegeven afstand is bepalend. Als aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan, is op die punten sprake van een goede ruimtelijke ordening. De

genoemde maten zijn evenwel richtinggevend en met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De richtafstanden zijn overigens niet alleen gekoppeld aan de milieucategorie van een te beoordelen bedrijf/voorziening maar ook aan de karakterisering van de omgeving. Zo kan in geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging in plaats van functiescheiding, worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Hier toe kan een afstandsrap worden afgetrokken van de in de VNG-publicatie aangegeven milieucategorieën met bijbehorende minimale richtafstanden.

Het planvoornemen gaat uit van een nieuwe woonfunctie (die als hindergevoelig wordt aangemerkt), liggend in een bestaand woongebied. Van functiemenging is geen sprake. Voor het planvoornemen moeten de volgende bestaande hinderveroorzakende functies in de afweging worden betrokken:

- transformator aan de Lijsterstraat (op 35 meter afstand van het plangebied). Wat betreft de inpassing uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geldt op grond van de VNG-publicatie een minimale richtafstand van 30 meter tot aan hindergevoelige functies. Hieraan wordt voldaan;
- de brede school IJpendam (op 50 meter afstand van het plangebied). Wat betreft de inpassing uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geldt op grond van de VNG-publicatie een minimale richtafstand van 30 meter tot aan hindergevoelige functies. Hieraan wordt voldaan;
- een rundveehouderij aan de Kanaalweg (op 150 meter afstand van het plangebied). Wat betreft de inpassing uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geldt op grond van de VNG-publicatie een minimale richtafstand van 100 meter tot aan hindergevoelige functies. Hieraan wordt voldaan.

CONCLUSIE

De herontwikkeling mag wat betreft bedrijvenhinder uitvoerbaar worden geacht.

2.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim: Activiteitenbesluit).

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risico-kaart ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met risico te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten worden getoond die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om na te gaan of er voor het planvoornemen ook aandachtspunten aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat wettelijk te beschouwen aspecten van externe veiligheid in het kader van vorengenoemde wet- en regelgeving in een straal van minimaal 950 meter rondom het plangebied geen belemmerende rol spelen.

In en om IJpendam zijn geen risicovolle bedrijven en gasleidingen aanwezig. Het plangebied ligt in potentieel overstroombaar gebied (kleine kans, beschermd). Dit aspect heeft echter geen effect op de planvorming. Op de risicokaart staat de N235 genoteerd als risicobron in het geval van een 'ongeval op land'. Een dergelijke risicobron heeft betrekking op een mogelijk ongeval. Dit leidt met name tot gevaar ter plaatse, of in de directe omgeving van deze weg en heeft geen betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

Over de N235 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze weg is echter niet opgenomen in het Basisnet Weg. Dit houdt in dat er langs de route geen ruimte wordt gereserveerd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit eerder onderzoek² blijkt overigens dat binnen de gemeente Waterland geen overschrijdingen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en/of de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico worden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Dit beeld wordt bevestigd door onderzoek³ uit 2012 naar GF3 (licht ontvlambare gassen). Voor wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is het transport van GF3 bepalend voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico. In het onderzoek zijn de bekende telgegevens geanalyseerd, waardoor een voldoende betrouwbaar beeld van de gegevens is verkregen. Bij hantering van het maximale aantal GF3-transporten is er geen 10^{-6} -contour aanwezig is. Verder concludeert het onderzoek dat het groepsrisico op alle wegen onder de oriëntatiewaarde ligt. Voor de wegen in de gemeente Waterland geldt zelfs dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Met voorliggend plan wordt een nieuwe functie binnen de invloedsfeer van de N235 ingepast. Per saldo is er echter nauwelijks effect, omdat de schoolfunctie in het gebied is vervallen. Het groepsrisico verandert hierdoor niet in negatieve zin.

In de ruime omgeving van de projectlocatie worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen, bewerkt of vervoerd. Beperkende externe veiligheidsrisico's kunnen derhalve worden uitgesloten.

CONCLUSIE

² Veiligheidsadvies 'Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg', gemeente Waterland, 2007.

³ Rapportage consequenties Basisnet Weg en Circulaire RVGS 2010, Gebied Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, Prevent Adviesgroep BV, 24 januari 2012.

2 . 7

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀.

Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³ (Grenswaarde per 30-03-2015 is 1.283 auto's dan wel 87 vrachtwagens per weekdagemaal).

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan leidt tot de toevoeging van maximaal 9-14 (13 in het voorkeursmodel) woningen. Hiermee valt het plan in de bovenstaande eerstgenoemde vrijstellingscategorie. De woningen kennen een verkeersgeneratie van 4,5 tot 7,5 motorvoertuigbewegingen per woning per dag (zie paragraaf 2.10). Het planvoornemen leidt dan ook niet tot een dusdanige hoeveelheid verkeer, als genoemd in de tweede vrijstellingscategorie, dat de luchtkwaliteit in het geding zou zijn.

CONCLUSIE

Het planvoornemen moet worden beschouwd als een project van nibm. Wettelijk gestelde grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit worden niet overschreden. Het plan kan uitvoerbaar geacht worden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

2 . 8

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 250 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De Kievitstraat en de Gruttostraat zijn onderdeel van een 30 km/uur zone; voor deze wegen is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De N235 (Jaagweg) is een 50km/u weg en ligt binnen de bebouwde kom. Deze weg kent daarmee een onderzoekszone van 200 meter. Het plangebied ligt op 40 tot 80 meter van deze weg en ligt binnen deze zone. Akoestisch onderzoek zal dan ook plaats moeten vinden.

Nader onderzoek zal moeten plaatsvinden voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

CONCLUSIE

2.9

Parkeren

Het bestaande schoolgebouw wordt deels gebruikt als tandartspraktijk. Conform de CROW-publicatie 317 is de parkeernorm 2,1-2,6 per behandelkamer (rest bebouwde kom, matig stedelijk gebied); gemiddeld circa 2,4. De praktijk kent één behandelruimte; de huidige parkeerbehoefte bedraagt daarmee 2 parkeerplaatsen. Het terrein waarop de praktijk is gesitueerd, kent geen parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeerplaatsen nu moeten zijn voorzien in de openbare ruimte. Op de Kievitstraat is ter hoogte van het plangebied parkeerruimte voor 8 auto's (waarvan dus 2 voor de tandartspraktijk). Langs de Gruttostraat zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig.

Het parkeren zal deels in de openbare ruimte en deels op het eigen terrein moeten plaatsvinden. Randvoorwaarden zijn:

- bestaande parkeerplaatsen handhaven of één op één compenseren;
- een eventuele uitrit van het terrein moet voldoende breed worden;
- maatvoering parkeerplaatsen circa 2,5 x 5,00 meter;
- parkeerplaatsen op eigen terrein tellen in een parkeerberekening mee als 0,8 parkeerplaats;
- Het aantal noodzakelijke nieuwe parkeerplaatsen voor de ontwikkelingen moet gebaseerd worden op onderstaande tabel (tabel parkeerbehoefte nieuwe situatie).

Omschrijving	Aantal	PP per eenheid	Aantal
Ontwikkeling woningen in voormalige school	2	1,6	3,2
Koop, etage, goedkoop (50m ²)	N.t.b.	(1,2 -2,0) > 1,6	N.t.b.
Koop, tussen/hoek (50m ²)	N.t.b.	(1,5 -2,3) > 2	N.t.b.
Koop, tussen/hoek (70m ²)	3	(1,5 -2,3) > 2	6

- Tabel parkeerbehoefte nieuwe situatie (CROW, publicatie 317; stedelijkheidgraad: matig stedelijk; rest bebouwde kom).

In het voorkeursmodel, dat uit gaat van 3 senioren woningen (koop, tussenhoek), 8 jongerenappartementen (koop, etage, goedkoop) en 2 wooneenheden in de voormalige school, moeten $(3 \times 2 + 8 \times 1,6 + 2 \times 1,6 =)$ 22 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

CONCLUSIE

In het voorkeursmodel zijn 25 (22 t.b.v. de woningbouw, 3 ter compensatie van bestaande plaatsen aan de Gruttostraat) nieuwe parkeerplaatsen ingepast. Daarnaast zijn de 8 parkeerplaatsen op de Kievitstraat gehandhaafd. Het voorkeursmodel voorziet daarmee in de parkeerbehoefte van in totaal 33 parkeerplaatsen.

2 . 1 0

V e r k e e r

Voor elk ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van vuistregels en kengetallen die in publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn aangereikt. In deze publicatie zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagetmaal gegeven, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte. Het plangebied ligt in 'matig stedelijk gebied' en wordt tot de zone 'rest bebouwde kom' gerekend. De ritproductie per weekdagetmaal, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte is per woningtype in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt.

Omschrijving	Aantal	Verkeersgeneratie per eenheid	Aantal
Ontwikkeling woningen in voormalige school	2	4,5 -5,3	9 –10,6
Koop, etage, goedkoop (50m ²)	N.t.b.	4,5 -5,3	N.t.b.
Koop, tussen/hoek (50m ²)	N.t.b.	6,7 -7,5	N.t.b.
Koop, tussen/hoek (70m ²)	3	6,7 -7,5	20,1 –22,5

- Tabel verkeersgeneratie nieuwe situatie (CROW, publicatie 317; stedelijkheidgraad: matig stedelijk; rest bebouwde kom).

Het toevoegen van de woonfunctie leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied. Het gaat hierbij om een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen (mvt) van en naar het plangebied. In het voorkeursmodel, dat uit gaat van 3 senioren woningen (koop, tussenhoek), 8 jongerenappartementen (koop, etage, goedkoop) en 2 wooneenheden in de voormalige school, moet rekening worden gehouden met een verkeersgenera-

tie van $(3 \times (6,7-7,5) + 8 \times (4,5 - 5,3) + 2 \times (4,5 - 5,3) =) 65,1 - 75,5$ verkeersbewegingen per weekdag.

De minimum berekende verwachting voor de verkeersgeneratie is 65,1 mvt per weekdagemaal. Uitgaande van een worst-case scenario mag een toename van 75,5 mvt per weekdagemaal op de omliggende wegen als gevolg van het planvoornemen worden verwacht. Uitgaande van 85% autoverkeer in de dagperiode (07:00 uur tot 19:00 uur) betreft dit maximaal 4,6 – 5,3 mvt per uur (ongeveer één mvt per 12 minuten). Een dergelijke toename wordt in relatie tot de aanvoerende wegen niet als onevenredig beschouwd. Het plan mag voor wat betreft de verkeersgeneratie uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

2 . 1 1

K a b e l s e n l e i d i n g e n

Naast de gebruikelijke huis-, tuin- en keukenaansluitingen voor nutsvoorzieningen zijn in en in de directe omgeving van het plangebied verder geen kabels en leidingen aanwezig die planologische bescherming genieten waar rekening mee gehouden moet worden.

2 . 1 2

C o n c l u s i e

Nader onderzoek naar wegverkeerslawai, bodem en flora en fauna is noodzakelijk. Verwacht wordt dat de resultaten van deze onderzoeken de planvorming niet belemmeren.

Ruimtelijke context

3

3.1

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in een hoek van de Kievitstraat en de Gruttostraat en grenst aan de achtererven van woningen aan de Zonneweg. De omgeving van het plangebied kent overwegend een woonfunctie en heeft een kleinschalig karakter. De groene voorerven, de forse bomen (langs de weg) en het groene veldje geven de omgeving van het plangebied een groen karakter.

De ruimtelijke hoofdstructuur is overwegend noord-zuid gericht. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen. Uitzondering is het voormalige schoolgebouw met daarin de tandartspraktijk. De hoofdvorm van de woningen is één tot twee bouwlagen met een kap. Voorkomende woningtypen zijn individuele en projectmatige ontwikkelde vrijstaande woningen (jaren '80, resp. jaren '50-'60) en projectmatig ontwikkelde twee-onder-één-kap- en rijenwoningen (jaren '50-'60).



Plangebied met het voormalige schoolgebouw op de achtergrond: groen karakter door het gras, bomen en de hagen.

De bebouwing aan de Gruttostraat bestaat uit een blokje rijenwoningen van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de weg. De bebouwing aan de Kievitstraat bestaat aan de westzijde uit rijenwoningen van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de weg; aan de oostzijde is sprake van vrijstaande woningen van overwegend één bouwlaag met kap haaks op de weg. De woningen grenzend aan het plangebied zijn in een rechte rooilijn evenwijdig aan de weg gebouwd en zijn met voorgevels op de weg georiënteerd. Meer noordelijk zijn de vrijstaande woningen onder een schuine hoek ten opzichte van de weg gebouwd. Opvallend is het schoolgebouw dat haaks op de weg is gebouwd en daarmee op het voormalige schoolplein was georiënteerd.



Bebouwing zuidzijde Gruttostraat



Bebouwing westzijde Kievitstraat



Bebouwing oostzijde Kievitstraat

Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. De rode baksteen en oranje keramische pannen van de jaren '50-'60 rijenwoningen domineren het beeld. Het kleur- en materiaalgebruik van de vrijstaande woningen is met de iets lichtere kleur baksteen en antraciete pannen minder opvallend.

3.2

Uitgangspunten planvorming

Voor de invulling van het gebied is het belangrijk om rekening te houden met het kleinschalige karakter van het gebied. Een maximale bouwvorm van twee bouwlagen met een kap is passend. Handhaven van de bomen en aanplant van groen langs de weg betekent een meerwaarde voor de omgeving. Aansluiten bij het kleur- en materiaalgebruik van de rijenwoningen en de school geeft een goede inpassing in de omgeving.

Modellenstudie

4

4.1

Het doel

Het plangebied kent drie eigenaren (zie hoofdstuk 1). De eigenaren van de gronden hebben verschillende wensen ten aanzien van de invulling van het gebied. Het streven voor het gebied is om een gezamenlijke en integrale invulling te realiseren. Voor de invulling van de locatie heeft daarom met de verschillende belanghebbenden (o.a. vertegenwoordigers van de gemeente, de RK Parochie en de Dorpsraad) op 27 augustus 2015 een startworkshop plaatsgevonden over de invulling van het gebied. De resultaten van deze workshop zijn, voor zover ruimtelijk relevant, verwerkt in de modellenstudie. De modellenstudie heeft tot doel om te onderzoeken wat de meest passende invulling is voor het plangebied en leidt tot een voorkeursmodel.

4.2

Startworkshop

Op 27 augustus 2015 heeft een startworkshop plaatsgevonden over de invulling van het plangebied. Doel van de workshop was om de ruimtelijke wensen en mogelijkheden te verkennen. De startworkshop heeft de volgende programma-tische en ruimtelijke randvoorwaarden en wensen opgeleverd:

- de RK Parochie wil graag drie grondgebonden woningen van één bouwlaag met een kap bouwen. De doelgroep is senioren. Een footprint van 60-70 m² per woning is uitgangspunt. Parkeerplaatsen moeten dicht bij de woning en het liefst op het eigen erf gesitueerd worden. Bouwen in jaren '30-stijl is de wens;
- de gemeente wil graag jongerenwoningen/-appartementen realiseren met een footprint van 50 m². Het aantal is afhankelijk van de mogelijkheden die het plangebied biedt;
- de tandarts heeft op 30 oktober 2013 bij de gemeente een verzoek ingediend om één of twee wooneenheden te realiseren in het voormalige schoolgebouw. De gemeente wil hier onder voorwaarden aan meewerken voor de locatie van de tandarts (de voormalige school). Relevante ruimtelijke voorwaarden zijn:
 - o er moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid (is 3,2; afgerond 3 parkeerplaatsen);
 - o er moet een verklaring ondertekend worden dat ingestemd wordt met het, indien nodig en gewenst, bouwen op de perceelgrens, of op minder dan 2 meter van de perceelgrens, op de naastgelegen percelen;

- de ontwikkelingen van de tandarts zijn nog niet concreet, deze evenwel meenemen in de modellen;
- de bomen langs de Kievitstraat zijn onderdeel van de hoofdgroenstructuur en staan op gemeentegrond. De gemeente heeft als uitgangspunt dat de bomen zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Er moet dus worden geprobeerd om de bomen in te passen;
- bouwen in de rooilijn van de voormalige school;
- aandacht voor een goede hoekoplossing bij het kruispunt;
- rekening houden met privacy woningen en tuinen aan de Zonneweg;
- het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de gemeentelijke normen.

Schetsvoorstellen

De stedenbouwkundig adviseur van de gemeente heeft schetsvoorstellen gemaakt; deze zijn uitgebreid besproken. Één schets kwam daarbij in positieve zin naar voren. Het model met drie vrijwel identieke bouwblokken haaks op de Kievitstraat (zie onderstaande afbeelding) werd als kansrijk gezien.

Het gebouw op de grond van de RK Parochie bestaat uit drie grondgebonden woningen/appartementen en de gebouwen op de gemeentegrond hebben twee appartementen op de begane grond en één in de kap. Parkeren wordt opgelost voor de gebouwen aan de Kievitstraat en aan de zijkant aan de Gruttostraat. De gebouwen volgen de bestaande rooilijn.



Kansrijk schetsvoorstel (Stedenbouwkundig adviseur gemeente Waterland)

Modellen

Om de mogelijkheden van de locatie te verkennen zijn er 5 modellen ontwikkeld. De 5 modellen kennen verschillen ten aanzien van het ingepaste programma, de grootte en de plaatsing van de bouwvormen, al dan niet met behoud van de bestaande bomen en ten aanzien van de parkeeroplossing. De modellen zijn opgesteld op basis van de volgende randvoorwaarden:

- uitgangspunten en wensen uit de startworkshop inpassen/respecteren;
- afstemming op de ruimtelijke context.

De mate waarin de modellen invulling geven aan de uitgangspunten en wensen uit de startworkshop en de mate waarin de modellen zijn afgestemd op de ruimtelijke context komen aan de orde in paragraaf 4.4. In deze paragraaf worden de modellen op verschillende punten beoordeeld en met elkaar vergeleken.

Elk model is verbeeld met een schets en een impressie. Per model wordt kort ingegaan op:

- de wijze van parkeren;
- kap of behoud van de bestaande bomen/aanplant van bomen;
- het programma;
- de massaopbouw;
- het gebruik van gronden van de RK Parochie en/of de tandarts.

Daarnaast wordt per model specifiek ingegaan op de parkeerbalans. Het plangebied heeft een beperkte omvang, waardoor de mogelijkheden voor de inpas-sing van parkeerplaatsen beperkt zijn. De omgeving van het plangebied is zwaar belast met geparkeerde auto's en biedt geen aanvullende mogelijkheden voor parkeerruimte. De parkeermogelijkheden bepalen hierdoor het maximaal in te passen programma en vragen daarom nadrukkelijk de aandacht.

Model 1



Schetsplan

Model 1 gaat uit van:

- parkeerplaatsen haaks op de Kievitstraat en de Gruttostraat;
- handhaving van de bestaande bomen en aanplant van een boom op de hoek van de Gruttostraat en Kievitstraat;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige school (tandarts) en 4 goedkope grondgebonden woningen op de gemeentegron- den;
- bouwmassa's met een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap evenwijdig aan de weg;
- gebruik van gronden van de RK Parochie en de tandarts om de parkeer- plaatsen aan de Gruttostraat en de Kievitstraat mogelijk te maken.



Impressie

Parkeerbalans

In dit model zijn in totaal 28 parkeerplaatsen mogelijk. In dit model moeten relatief veel parkeerplaatsen gecompenseerd worden. Bij haaks parkeren is veel in- en uitrijdruimte nodig, waardoor parkeren op de weg niet meer mogelijk is. 11 parkeerplaatsen zijn nodig voor compensatie van bestaande plaatsen. 9,2 parkeerplaatsen zijn nodig voor ontwikkelingen van de tandarts (3,2 PP) en RK parochie (6 PP). Resteren 7,8 parkeerplaatsen, afgerond 8 parkeerplaatsen, voor ontwikkelingen op gemeentegrond. Op deze gronden zijn 4 grondgebonden woningen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



19 PP langs de Kievitstraat. 8 PP op de weg vervallen.

Maximaal 9 PP langs de Gruttostraat. 3 PP vervallen.

Parkeervulling

Model 2



Schetsplan

Model 2 gaat uit van:

- schuin op de Kievitstraat gesitueerde parkeerplaatsen;
- langsparkeren en parkeren op eigen terrein aan de Gruttostraat;
- (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen;
- kap van alle bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige school (tandarts) en 9 goedkope appartementen op de gronden van de gemeente;
- een bouwmassa met een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Gruttostraat;
- een bouwmassa met een hoofdvorm van anderhalve bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Kievitstraat (de zuidelijke bouwvorm);
- een bouwmassa met een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de Kievitstraat (de noordelijke bouwvorm);
- gebruik van gronden van de RK Parochie en de tandarts om de parkeerplaatsen aan de Gruttostraat en de Kievitstraat, en een optimale invulling van de gemeentegronden mogelijk te maken.



Impressie

Parkeerbalans

Met deze parkeervulling zijn in totaal 26,2 parkeerplaatsen mogelijk. 12,2 parkeerplaatsen zijn nodig voor compensatie van bestaande plaatsen (3 PP) en ontwikkelingen van de tandarts (3,2 PP) en RK parochie (6 PP). Resteren 14 parkeerplaatsen voor ontwikkelingen op gemeentegrond. Op deze gronden zijn 9 goedkope appartementen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 14,4, afgerond 14, parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



13 PP langs de Kievitstraat.

8 semi-openbare PP op het achtererf.

Maximaal 5,2PP langs de Gruttostraat; waarvan 3,2PP (factor 0,8 x 4PP) op eigen terrein.

Parkeervulling

Model 3



Schetsplan

Model 3 gaat uit van:

- schuin op de Kievitstraat gesitueerde parkeerplaatsen;
- langsparkeren en parkeren op eigen terrein aan de Gruttostraat;
- (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen;
- kap van alle bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige school (tandarts) en 8 goedkope appartementen op de gronden van de gemeente;
- een bouwmassa met een hoofdvorm van anderhalve bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Gruttostraat en bouwmassa's met een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de Kievitstraat;
- gebruik van gronden van de RK Parochie en de tandarts om de parkeerplaatsen aan de Gruttostraat en de Kievitstraat mogelijk te maken.



Impressie

Parkeerbalans

Met deze parkeervulling zijn in totaal 25,2 parkeerplaatsen mogelijk. 12,2 parkeerplaatsen zijn nodig voor compensatie van bestaande plaatsen (3 PP) en ontwikkelingen van de tandarts (3,2 PP) en RK parochie (6 PP). Resteren 13 parkeerplaatsen voor ontwikkelingen op gemeenteground. Op deze gronden zijn 8 goedkope appartementen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 12,8, afgerond 13, parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



Parkeervulling

12 PP langs de Kievitstraat.

8 semi-openbare PP op het achtererf.

Maximaal 5,2PP langs de Gruttostraat; waarvan 3,2PP (factor 0,8 x 4PP) op eigen terrein.

Model 4



Schetsplan

Model 4 gaat uit van:

- parkeerplaatsen evenwijdig aan de Kievitstraat, haaks op de Gruttostraat en (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen;
- kap van alle bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige school (tandarts) en 8 goedkope appartementen op de gronden van de gemeente;
- een bouwmassa met een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Gruttostraat en bouwmassa's met een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap haaks op de Kievitstraat;
- gebruik van gronden van de RK Parochie en de tandarts om de parkeerplaatsen aan de Gruttostraat en de Kievitstraat, en een optimale invulling van de gemeentegronden mogelijk te maken.



Impressie

Parkeerbalans

Met deze parkeerinvulling zijn in totaal 25 parkeerplaatsen mogelijk. 12,2 parkeerplaatsen zijn nodig voor compensatie van bestaande plaatsen (3 PP) en ontwikkelingen van de tandarts (3,2 PP) en RK parochie (6 PP). Resteren 12,8 parkeerplaatsen voor ontwikkelingen op gemeentegrond. Op deze gronden zijn 8 goedkope appartementen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 12,8 parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



9 PP langs de Kievitstraat.

7 semi-openbare PP op het achtererf.

Maximaal 9 PP langs de Gruttostraat. 3 PP vervallen.

Parkeerinvulling

Model 5



Schetsplan

Model 5 gaat uit van:

- clustering van parkeerplaatsen op gronden van de gemeente;
- schuin op de Kievitstraat gesitueerde parkeerplaatsen;
- langsparkeren en parkeren op eigen terrein aan de Gruttostraat;
- behoud bestaande bomen en aanplant van een nieuwe boom;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige school (tandarts) en 6 goedkope appartementen op de gronden van de gemeente;
- een bouwmassa met een hoofdvorm van anderhalve bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Gruttostraat en een bouwmassa met een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap haaks op de Kievitstraat;
- gebruik van gronden van de RK Parochie om de parkeerplaatsen aan de Gruttostraat en de Kievitstraat mogelijk te maken.



Impressie

Parkeerbalans

Met deze parkeervulling zijn in totaal 21,8 parkeerplaatsen mogelijk. 12,2 parkeerplaatsen zijn nodig voor compensatie van bestaande plaatsen (3 PP) en ontwikkelingen van de tandarts (3,2 PP) en RK parochie (6 PP). Resteren 9,6 parkeerplaatsen voor ontwikkelingen op gemeentegrond. Op deze gronden zijn 6 goedkope appartementen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 9,6 parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



12 openbare PP

5 PP langs de Kievitstraat.

Maximaal 4,8 PP langs de Gruttostraat op eigen terrein (factor 0,8 x 6PP); 3 PP vervallen.

Parkeervulling

Afweging

De verschillende modellen worden met elkaar vergeleken op basis van de volgende criteria:

- ruimtelijke inpassing;
- programma;
- woonkwaliteit belendende percelen;
- woonkwaliteit nieuwe bebouwing.

Ruimtelijke inpassing

De 5 modellen zijn ontworpen op basis van twee verschillende ontwerpprincipes. Het ontwerp van model 1, 2 en 3 gaat uit van afstemming op de bestaande, overwegend noord-zuidgerichte ruimtelijke hoofdstructuur. De inrichting van het plangebied is in deze drie modellen geïnspireerd op de bestaande straatprofielen ten noorden van het plangebied. Het ontwerp van model 4 en 5 is geïnspireerd op de afwijkende situering van de voormalige school. In deze modellen vormt de invulling van het plangebied meer een verbijzondering in de overwegend noord-zuidgerichte ruimtelijke hoofdstructuur.

Bebouwingsbeeld Gruttostraat

Het straatprofiel aan de Gruttostraat kent verschillen in de breedte van het profiel en de hoogte van de nieuwe bebouwing. De richting van de bebouwing is in alle modellen gelijk. In model 1, 4 en 5 is sprake van een breder profiel dan in model 2 en 3. Het smallere profiel van de modellen 2 en 3 sluit beter aan bij de omgeving. In model 3 is sprake van iets forsere bebouwing (1,5 bouwlaag met kap) dan in model 2 (één bouwlaag met kap). Deze forsere bebouwing sluit beter aan bij de bestaande rijenwoningen tegenover het plangebied (twee bouwlagen met kap). Model 5 scoort door het iets smallere profiel en de forse bouwmassa beter dan de modellen 1 en 4.

Bebouwingsbeeld Kievitstraat

In model 1, 2 en 3 wordt aangesloten bij de bestaande overwegend noord-zuidgerichte hoofdstructuur. De bouwrichting en de hoofdvorm van de bebouwing sluiten aan bij de bouwrichting van de rijenwoningen aan de Kievitstraat. In model 1 is de hoofdvorm van de bebouwing afgestemd op de hoofdvorm van de vrijstaande woningen aan de Kievitstraat. In model 2 en 3 is de hoofdvorm van de bebouwing afgestemd op de hoofdvorm van de rijenwoningen aan de Kievitstraat.

In de modellen 4 en 5 wordt aangesloten bij de bouwrichting van het voormalige schoolgebouw en de vrijstaande woningen; de hoofdvorm van de bebouwing is afgestemd op de rijenwoningen aan de Kievitstraat. De invulling in model 4 en 5 vormt meer een verbijzondering in de overwegend noord-zuidgerichte hoofdstructuur.

In de 5 modellen is in alle gevallen sprake van afstemming op de omgeving. De bouwvolumes staan in alle gevallen in een rooilijn evenwijdig aan de weg. De voorgevel van de voormalige school is daarbij maatgevend.

In model 4 en 5 is sprake van een onevenwichtig bebouwingsbeeld. In model 5 ontstaat bovendien een gat in het straatbeeld door de inpassing van de parkeerplaatsen. In de modellen 1, 2 en 3 ontstaat door de bouwrichting evenwijdig aan de weg een meer evenwichtig bebouwingsbeeld aan de Kievitstraat. Model 1 en 3 geven daarbij, door de eenheid in bouwhoogten en de kleinere bouwvolumes, een rustiger en meer ontspannen beeld dan model 2. Model 1 geeft door de lagere bouwhoogte het meest ontspannen en evenwichtige beeld.

Relatie met de openbare ruimte

De 5 modellen kennen verschillen in de mate waarin de bebouwing op de openbare ruimte is gericht. De oplossing aan de Gruttostraat kent in de vijf modellen slechts beperkte verschillen. In alle modellen is sprake van een goede tot sterke oriëntatie op de openbare ruimte.

De bebouwing aan de Kievitstraat heeft in de modellen 1, 2, en 3 een sterkere relatie met de openbare ruimte dan de bebouwing in de modellen 4 en 5. De bebouwing is in de modellen 1, 2 en 3 evenwijdig aan de Kievitstraat gesitueerd en is daardoor duidelijk op de weg georiënteerd. In model 4 en 5 is sprake van bebouwing haaks op de weg, waardoor er minder sprake is van oriëntatie op de openbare ruimte. De bebouwing is daarbij voor een deel op de achterzijde van de percelen van de seniorenwoningen gericht en alleen de kopgevels zijn in deze modellen op de weg gericht. In model 4 en 5 bestaat tevens de kans dat erfafscheidingen mede het beeld gaan bepalen. De achterste perceelsgrens van de percelen van de seniorenwoningen komt bijvoorbeeld in het zicht. In de modellen 1, 2 en 3 zal dit niet het geval zijn.

Voor wat betreft de relatie met de openbare ruimte scoren de modellen 1, 2 en 3 beter dan de modellen 4 en 5. In model 5 is de gerichtheid op de openbare ruimte, door de inpassing van een parkeerveld, het kleinst

Hoekoplossing

In alle modellen is een goede hoekoplossing mogelijk. De hoek is zoveel mogelijk vrij gehouden van parkeerplaatsen en in alle gevallen is een groen accent mogelijk.

De hoekoplossing in model 2, 3 en 5 sluit het beste aan bij in de omgeving (smalle profielen zijn kenmerkend). Model 3 en 5 hebben door de forse bouwmassa's iets meer mogelijkheden voor een architectonische hoekoplossing dan in model 2. De hoekoplossing in model 1 en 4 is relatief ruim in relatie tot de omgeving en is daarom minder passend dan de oplossing in model 2, 3 en 5.

Parkeeroplossing

De modellen 1, 2, 3 en 4 hebben een evenwichtige verdeling van de parkeerplaatsen. Model 5 heeft een onevenwichtige verdeling van de parkeerplaatsen en het groen, verschillende oplossingen voor de parkeerplaatsen, geeft een onrustig straatbeeld en scoort daarom het slechts. De modellen 1 en 4 geven het meest rustige en evenwichtige straatprofiel. Model 4 is het meest groen en heeft daarom de voorkeur boven model 1. Model 2 en 3 hebben een redelijk rustig en evenwichtig straatprofiel, maar hebben door de schuin gesitueerde parkeerplaatsen een minder rustig beeld dan in model 1 en 4 het geval is. Model 3 kent de minste verharding en heeft daarom de voorkeur boven model 2.

Groen in straatbeeld/behoud bestaande bomen

Model 4 en 5 hebben het meest groene straatbeeld. Model 4 heeft daarbij de meest evenwichtige verdeling van het groen. Model 1 heeft door de mogelijkheden voor behoud van alle bestaande bomen een redelijk groen aanzicht, maar heeft weinig bodemgroen. Model 3 is redelijk gelijkwaardig aan model 1. Model 2 heeft het minst groene straatbeeld.

In de modellen 1 en 5 kunnen de bestaande bomen gehandhaafd worden. In model 2, 3 en 4 is sprake van kap van alle bomen en aanplant van nieuwe bomen.

Ten aanzien van de modellen waarin de bestaande bomen gehandhaafd kunnen worden geldt de kanttekening dat inpassing van bestaande bomen geen garanties biedt op behoud. Vaak overleven bomen grondwerkzaamheden niet. Daarnaast geeft de combinatie van nieuwe en bestaande bomen vaak een onevenwichtig beeld.

Programma

Het programma in de modellen is als volgt:

- model 1 (9 woningen): 3 grondgebonden seniorenwoningen, 4 goedkope grondgebonden woningen en mogelijk 2 woningen in de voormalige school;
- model 2 (14 woningen): 3 grondgebonden seniorenwoningen, 9 goedkope appartementen, en mogelijk 2 woningen in de voormalige school;
- model 3 (13 woningen): 3 grondgebonden seniorenwoningen, 8 goedkope appartementen, en mogelijk 2 woningen in de voormalige school;
- model 4 (13 woningen): 3 grondgebonden seniorenwoningen, 8 goedkope appartementen en mogelijk 2 woningen in de voormalige school;
- model 5 (11 woningen): 3 grondgebonden seniorenwoningen, 6 goedkope appartementen en mogelijk 2 woningen in de voormalige school.

Model 2 heeft de potentie voor het hoogste programma. Model 3 en 4 hebben een gelijk programma. Model 1 het laagste.

Woonkwaliteit belendende percelen

In alle modellen zijn woningen en appartementen aan de weg gesitueerd. Het uitzicht voor omwonenden aan de Kievitstraat en Gruttostraat verandert hierdoor. Er ontstaat een tweezijdig bebouwde woonstraat op een plek waar nu sprake is van een eenzijdig bebouwde straat. De woonkwaliteit verandert hiermee. De verandering is echter passend bij de omgeving en de privacy van de bestaande bewoners wordt gewaarborgd. De modellen scoren op dit punt gelijkwaardig, er zijn vooral nuanceverschillen. De mate van verharding, het aantal parkeerplaatsen, het aantal woningen en de bouwmassa verschilt per model.

De woningen en appartementen in de modellen 1, 2, en 3 zijn alleen op de weg georiënteerd. Deze modellen scoren dan ook beter dan de modellen 4 en 5. In deze modellen zijn namelijk ook appartementen op de achtererven van bestaande woningen georiënteerd. In model 4 is dit het sterkst het geval, waardoor dit model op dit punt het slechts scoort.

Woonkwaliteit nieuwe appartementen

De modellen 1, 2, en 3 bieden de hoogste woonkwaliteit. Alle woningen en appartementen zijn op de openbare weg georiënteerd. Model 3 scoort het beste omdat het beeld in deze modellen een fractie minder wordt bepaald door parkeerplaatsen. De modellen 4 en 5 bieden de laagste woonkwaliteit. In deze modellen is een deel van appartementen op achtererven van de seniorenwoningen en op achter- en zijerven van bestaande bebouwing georiënteerd. Dit uitzicht heeft geen hoge kwaliteit en bovendien is de ervaring van privacy beperkt. In model 4 geldt dit, door het grotere programma, het sterkst.

Conclusie

Op basis van de benoemde criteria komt model 3 als voorkeursmodel naar voren (zoals in onderstaande tabel is verbeeld). In relatie tot de overige modellen scoort model 3 op vrijwel alle punten goed of neutraal en is er slechts één negatief punt onderkent.

	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5
Bebouwingsbeeld Gruttostraat	-	+	++	-	o
Bebouwingsbeeld Kievitstraat	++	o	+	-	--
Relatie met openbare ruimte	++	++	++	+	o
Hoekoplossing	o	+	++	o	++
Parkeeroplossing	+	-	o	++	--
Groen in straatbeeld	o	-	o	++	+
Behoud bestaande bomen	+	-	-	-	+
Programma –aantallen	-	++	+	+	o
Woonkwaliteit belendende percelen	+	+	+	--	-
Woonkwaliteit nieuwe bebouwing	+	+	++	--	-
Totaal	8+, 2o, 2-	8+, 1o, 3-	11+, 2o, 1-	6+, 2o, 7-	4+, 3o, 6-
Voorkeursmodel (volgorde)	2	3	1	4	5

Beoordelingen modellen (vertaald in --, -, o, + of ++).

Ruimtelijke randvoorwaarden

5

5.1

Voorkeursmodel

Op 10 mei 2016 is de invulling van het plangebied behandeld in de collegevergadering. Het college stemt in met verdere uitwerking van het voorkeursmodel (model 3, zie onderstaande afbeelding). Dit hoofdstuk geeft hieraan invulling en geeft stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen. Op 2 februari 2017 is het SPVE behandeld in de raad en gewijzigd vastgesteld (zie bijlage 1). De wijzigingen zijn verwerkt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen.



Voorkeursmodel

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het plangebied is gesitueerd in een uitbreidingsgebied dat in de jaren '50 is ontwikkeld. Het plangebied is gesitueerd tussen rijenwoningen van twee bouwlagen met een kap die in deze periode zijn gebouwd. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in deze bestaande situatie.



Impressie

Aan de Gruttostraat is de bebouwing maximaal één bouwlaag met een kap. De parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen worden deels op eigen erf en deels in de openbare ruimte gesitueerd. Aan de Kievitstraat sluit de nieuwe bebouwing in hoofdvorm en architectuur aan bij de bestaande rijenwoningen. Een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap is dan ook uitgangspunt.

Om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte worden parkeerplaatsen op eigen erf en parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. Om de parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk te maken moeten de bestaande bomen worden gekapt en moet het straatprofiel deels opnieuw worden ingericht. Er worden schuin op de Kievitstraat gesitueerde parkeerplaatsen ingepast. De parkeerplaatsen worden afgewisseld met bomen, waardoor het straatprofiel ook in de nieuwe situatie een groen karakter krijgt. Op de hoek is een groene uitstraling uitgangspunt.

Een aandachtspunt is de grondposities. Om de voorkeursinvulling mogelijk te maken is beperkte uitwisseling/aankoop van gronden noodzakelijk om een samenhangende ontwikkeling mogelijk te maken.

Programma

Het programma voor de invulling van het plangebied bestaat uit:

- 3 seniorenwoningen (RK Parochie);
- 2 woningen in de voormalige school (tandarts);
- 8 goedkope appartementen voor jongeren op de gronden van de gemeente (maximaal 50 m²).

Parkeren en parkeerbalans

- Op basis van het programma en het bestaande aantal parkeerplaatsen bestaat in het plangebied een parkeerbehoefte van 33 parkeerplaatsen (zie paragraaf 2.9).
- Aan de parkeerbehoefte wordt met 33,2 parkeerplaatsen voldoende invulling gegeven. De invulling is als volgt:
 - aan de Gruttostraat is sprake van 2 langsparkeerplaatsen in de openbare ruimte en 3,2 (4 x 0,8) parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - aan de Kievitstraat is sprake van 8 (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe bebouwing, 8 bestaande parkeerplaatsen op de Kievitstraat en 12 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte langs de Kievitstraat.

Bebouwing

- Bebouwing Gruttostraat:
 - de woningen zijn met een voorgevel op de Gruttostraat georiënteerd. Op de hoeklocatie is sprake van een dubbele oriëntatie;
 - de bebouwing heeft een hoofdvorm van maximaal één bouwlaag met een kap evenwijdig aan de weg;
 - de voorgevelrooilijn ligt in het verlengde van de zuidelijke zijgevel van de bestaande bebouwing op het perceel Zonneweg 11;
 - de goothoogte is maximaal 3,0 meter;
 - de nokhoogte is maximaal 7,0 meter;
 - er is sprake van een (asymmetrisch) zadeldak;
 - de nokrichting is evenwijdig aan de weg;
 - de dakhelling is minimaal 30° en maximaal 45°.
- Bebouwing Kievitstraat:
 - de woningen zijn met een voorgevel op de Kievitstraat georiënteerd;
 - de bebouwing heeft een hoofdvorm van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de weg;
 - de voorgevelrooilijn van de nieuwe bebouwing ligt evenwijdig aan de weg en ligt minimaal 11,5 en maximaal 12,5 meter uit de as van de rijbaan;
 - de goothoogte is minimaal 5,0 meter en maximaal 6,0 meter;
 - de nokhoogte is maximaal 10,0 meter;
 - er is sprake van een (asymmetrisch) zadeldak;
 - de nokrichting is evenwijdig aan de weg;
 - de dakhelling is minimaal 30° en maximaal 35°.
- De ruimte voor de voorgevels wordt bestemd als tuin.

- Bijbehorende bouwwerken (uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen) mogen uitsluitend worden gebouwd op de bebouwbare perceelsgedeelten van woningen. De gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 40 % van het bebouwbare perceelsgedeelte, met een maximum van 50 m² per hoofdgebouw.
- De gezamenlijke oppervlakte van de uitbreidingen van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 30 % van de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- De afstand van aanbouwen en bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn moet tenminste 1 meter bedragen.
- De maximale hoogte van bijbehorende bouwwerken met platte afdekking bedraagt 3 meter.
- De maximale goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk 3 en 5 meter.
- De maximale goothoogte van aanbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- Bij elke woning/wooneenheid mag aan de voorgevel één erker worden gebouwd tot ten hoogste 1 meter uit de voorgevel of bij elke woning/wooneenheid mag aan de voorgevel één balkon worden gebouwd tot ten hoogste 2 meter uit de voorgevel.

Inrichting openbare ruimte Gruttostraat

- De Gruttostraat behoudt de huidige functie. De bestaande rijbaan van de Gruttostraat wordt behouden en indien nodig herstraat.
- Er is sprake van langsparkeren en parkeren op eigen terrein aan de Gruttostraat. De langsparkeervakken worden ten noorden van de rijbaan gesitueerd. De breedte van de vakken is minimaal 2,0 meter. Ten noorden van de langsparkeervakken wordt een trottoir aangelegd. De breedte van het trottoir is minimaal 1,5 meter.

Inrichting openbare ruimte Kievitstraat

- De Kievitstraat behoudt de huidige functie. De bestaande rijbaan van de Kievitstraat wordt behouden en indien nodig herstraat.
- Het trottoir aan de oost- en westzijde van de rijbaan wordt gehandhaafd.
- De nieuwe parkeerplaatsen worden aan de westzijde van de weg ingepast en liggen onder een schuine hoek ten opzichte van de weg. Het trottoir aan deze zijde wordt voorzien van een oprijdbare band.
- De bestaande bomen worden gekapt om inpassing van de parkeerplaatsen mogelijk te maken.
- De parkeerplaatsen worden afgewisseld met groenvakken met nieuwe bomen van de tweede grootte. Op de hoek met de Gruttostraat is een groene invulling uitgangspunt.

Speelplekken

Gelet op de geringe schaal en het programma is in het gebied geen zelfstandige speelvoorziening voorzien. De speel/trapveldjes in de directe omgeving voorzien in de behoefte.

Water

Er is sprake van een beperkte toename van de verharding in het plangebied. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. Oppervlaktewater is niet passend in de bebouwingsstructuur van de omgeving. In het plangebied wordt dan ook geen oppervlaktewater toegevoegd.

5.3

Beeldkwaliteitseisen bebouwing

Het plangebied is gesitueerd in een uitbreidingsgebied dat in de jaren '50 is ontwikkeld. Het plangebied is gesitueerd tussen rijenwoningen die in deze periode zijn gebouwd. Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt er dan ook naar gestreefd om bebouwing te realiseren die geïnspireerd is op de architectuur van de jaren '50 (wederopbouwarchitectuur). De woningen/appartementen zijn met voorgevels op de weg georiënteerd en sluiten in hoofdvorm en kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande rijenwoningen.

Voor de invulling van het plangebied gelden de volgende uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit:

- de architectonische uitwerking is een moderne interpretatie van wederopbouwarchitectuur. Kenmerken van de wederopbouwarchitectuur die als inspiratie kunnen worden gebruikt zijn bijvoorbeeld:
 - gevels van rijenwoningen kennen vaak contrasten tussen sobere/eenvoudig vormgegeven elementen en bijzondere detailleringen en elementen;
 - appartementengebouwen kennen vaak dynamische gevels met in- en uitspringende onderdelen zoals balkons en trappenhuizen;
 - gevels in baksteen met zorgvuldige detaillering met o.a. mooie dakranddetails, siermetselwerk en prefab betonnen sierelementen;
 - bijzondere accenten zoals uitkragende vensters en verbijzondering van de entrees;
- rode, roodbruine of tot bruine baksteen en oranje keramische dakpannen als hoofdmaterialen;
- representatieve gevels/voorgevels naar de weg/openbare ruimte;
- aansluiten bij de bestaande bouw mogelijkheden aan de Kievitstraat.

Hoofdvorm

Bouwvorm	Een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap.
Kapvorm	(Asymmetrisch) zadeldak.
Schaal	Kleinschalig.
Vormkarakteristiek	Rijenwoningen/appartementen.
Bijgebouwen	Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt. Bijbehorende bouwwerken zijn in samenhang met de hoofdvorm.

Plaatsing

Situering

De woningen staan in een rechte rooilijn. De rooilijn van de voormalige school geldt als rooilijn voor de nieuw te bouwen woningen aan de Kievitstraat.

Bijbehorende bouwwerken

Vrijstaande bijgebouwen zijn achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn gesitueerd.

Aanzichten

Oriëntatie

De woningen/appartementen hebben representatieve (voor)gevels naar de (semi)openbare ruimte.

Op de hoek van de Gruttostraat en Kievitstraat is sprake van een architectonisch hoekaccent.

Geleding

De architectonische uitwerking is een moderne interpretatie van wederopbouwarchitectuur.

Bijbehorende bouwwerken

Aan- en uitbouwen vormen een verbijzondering/accent in het aanzicht. Voorbeelden zijn de toepassing van uitkragende erkers, sierlijsten rondom de entree en ramen en (franse) balkons. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Opmaak

Materiaal en kleur

De gevels zijn uitgevoerd in een rode, roodbruine of bruine baksteen en hebben accenten in beton. De daken worden uitgevoerd in oranje keramische pannen.

Sfeer

Terughoudend in kleur- en materiaalgebruik, zowel in kleurtoon als aantal. Kleuren afstemmen op aangrenzende bebouwing. Geen felle accentkleuren toepassen.

Detailering

Zorgvuldige detailering passend bij een moderne interpretatie van wederopbouwarchitectuur. Voorbeelden zijn de toepassing van mooie dakranddetails, siermetselwerk en betonnen sier-elementen.

Diversen

Perceelsafscheidingsen

Op perceelsgrenzen grenzend aan de openbare ruimte, groene erfafscheidingsen toepassen.

Technische installaties

Technische installaties (zonnepanelen, etc.) integreren, meeontwerpen of aan het zicht onttrekken.

Referentiebeelden



Referentiebeelden t.b.v. hoofdvorm, aanzichten en opmaak



Referentiebeelden t.b.v. aanzichten en opmaak

Bijlage 1 -
Vaststellingsbe-
sluit

Nummer: 279-33

Portefeuillehouder: mr. J.J. van der Hoeven
Onderwerp: Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor
woningbouwproject Kievitstraat 2 te Ilpendam (voormalige
Sebastianusschool)

De raad van de gemeente Waterland,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2016;

BESLUIT:

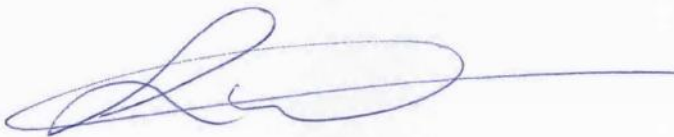
- I. Instemmen met de verwerking van de inspraakreacties op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.
- II. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, met inachtneming van de resultaten van de inspraak, gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de hoofdvorm van de bouwmassa van de drie senioren woningen op het terrein van de RK Parochie uit één bouwlaag met een kap bestaat.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland,
gehouden op 2 februari 2017.

De raad voornoemd,



drs. E.G.H. Dijk MPM
griffier



L.M.B.C. Wagenaar-Kroon
voorzitter

Colofon

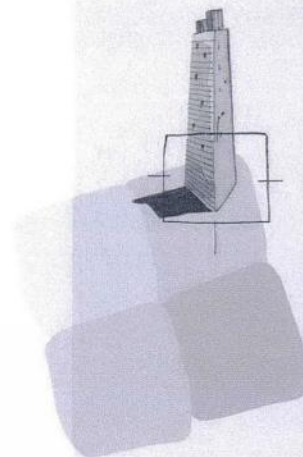
Opdrachtgever
Gemeente Waterland

Verkavelingsplan
BügelHajema Adviseurs

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
260.00.02.00.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

Roerdinkveldboom, Gerald

Van: Roerdinkveldboom, Gerald
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 12:00
Aan: 'Mascha Kramer'
Onderwerp: RE: kievitstraat Ilpendam (Opgeslagen in CORSA: U18.00439) D12.0001521/003

Dag Mascha,

We hebben nog eens grondig gekeken naar het ontwerpbestemmingsplan en de maatvoering. Ik moet je helaas gelijk geven, de maatvoering van jullie onderleggers is om onverklaarbare redenen onvoldoende verwerkt in het ontwerp. Mede namens mijn collega's en onze stedenbouwkundige adviseur bied ik je daarvoor onze oprechte excuses aan.

Gelukkig kent een bestemmingsplanprocedure verschillende momenten waarop eventuele omissies in het plan kunnen worden gerepareerd. In dit geval is dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Hierbij zeg ik toe dat we deze omissie via een zogenoemde ambtshalve wijziging zullen laten repareren bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit gebeurt veel vaker en leidt in de regel niet tot problemen. Ik moet daarbij het voorbehoud maken dat het gemeentebestuur eveneens instemt met de ambtshalve wijziging. Gelet op de voorgeschiedenis en de afspraken en ontbindende voorwaarden in de koop-/projectontwikkelingsovereenkomst, verwacht ik geen problemen op dat vlak. Ik stel voor dat we tezijntijd de verwerking eerst grondig met elkaar afstemmen voordat de definitieve stukken naar B&W en raad gaan voor vaststelling.

Ik verwacht dat met deze toelichting en oplossing, de ondertekening do. a.s. gewoon kan doorgaan.

Graag ontvang ik ook nog graag je input op het conceptpersbericht.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Gerald Roerdinkveldboom
Projectleider en coördinator Team Projecten



Bezoekadres: Pierebaan 3, 1141 GV Monnickendam
Postadres: Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam
Telefoon: (0299) 658 582

Van: Mascha Kramer [mailto:M.Kramer@wooncompagnie.nl]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2018 9:45
Aan: Roerdinkveldboom, Gerald
CC: Nadja Mertens; Reno Mol
Onderwerp: RE: kievitstraat Ilpendam

Beste Gerald,

Ik kan je telefonisch niet bereiken daarom per mail. Zoals doorgekregen gaat de afspraak met Nadja en Iris vanmiddag niet door. Wooncompagnie ontvangt wel graag vandaag per mail / of op schrift de oplossing voor de inpassing van ons plan voor de Kievitstraat in het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Mascha Kramer

Procesmanager | M.Kramer@wooncompagnie.nl

Wooncompagnie

Postbus 160, 1620 AD Hoorn (NH) Bezoekadres: Geldelozeweg 41, Hoorn
T 0229-751178 T 0900 20 22 373 M 06-10986365
www.wooncompagnie.nl KvK 36001723 Noordwest-Holland

Aanwezig ma,di, wo-ocht, do

Regel je zaken online via [Mijn Wooncompagnie](#)



Van: Mascha Kramer

Verzonden: maandag 29 januari 2018 16:56

Aan: 'Roerdinkveldboom, Gerald' <g.roerdinkveldboom@waterland.nl>

CC: Nadja Mertens <N.Mertens@wooncompagnie.nl>; Reno Mol <R.Mol@wooncompagnie.nl>

Onderwerp: RE: kievitstraat Ipendam

Beste Gerald,

Bedankt voor je reactie. Voor Wooncompagnie is het voor de ondertekening van a.s. donderdag wel van belang dat er eerst een oplossing komt voor de inpassing van ons plan in het bestemmingsplan voordat we akkoord gaan met de overeenkomst.

Wij wachten daarom de uitleg van de heer Koldewijn af. Ik kan morgen niet bij deze afspraak zijn. Graag zou ik de toelichting van de heer Koldewijn naderhand ook op schrift ontvangen.

Op het persbericht heb ik nog enkele aanvullingen / wijzigingen. Deze stuur ik later toe.

Met vriendelijke groet,

Mascha Kramer

Procesmanager | M.Kramer@wooncompagnie.nl

Wooncompagnie

Postbus 160, 1620 AD Hoorn (NH) Bezoekadres: Geldelozeweg 41, Hoorn
T 0229-751178 T 0900 20 22 373 M 06-10986365
www.wooncompagnie.nl KvK 36001723 Noordwest-Holland

Aanwezig ma,di, wo-ocht, do

Regel je zaken online via [Mijn Wooncompagnie](#)



Van: Roerdinkveldboom, Gerald [<mailto:g.roerdinkveldboom@waterland.nl>]

Verzonden: maandag 29 januari 2018 16:35

Aan: Mascha Kramer <M.Kramer@wooncompagnie.nl>

CC: Nadja Mertens <N.Mertens@wooncompagnie.nl>; Reno Mol <R.Mol@wooncompagnie.nl>

Onderwerp: RE: kievitstraat Ipendam

Dag Mascha,

Zoals beloofd wordt e.e.a. uitgezocht. Morgenmiddag hebben we toevallig overleg met elkaar over de woningbouw SV Marken met Nadja en Iris. Mijn collega Henri Koldewijn komt er dan even bij om een toelichting te geven t.a.v. het bestemmingsplan Sebastianusschool.

Met vriendelijke groet,

Gerald Roerdinkveldboom

Projectleider en coördinator Team Projecten

Bezoekadres: Pierebaan 3, 1141 GV Monnickendam
Postadres: Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam
Telefoon: (0299) 658 582

Van: Mascha Kramer [<mailto:M.Kramer@wooncompagnie.nl>]
Verzonden: vrijdag 26 januari 2018 12:41
Aan: Roerdinkveldboom, Gerald
CC: Nadja Mertens; Reno Mol
Onderwerp: kievitstraat Ipendam

Beste Gerald,

Wij hebben gezien dat het ontwerpbestemmingsplan voor de Kievitstraat sinds vandaag ter inzage ligt. Voor de maatvoering en andere zaken heb ik in het najaar contact gehad met je collega de heer Koldewijn (zie bijlage registratieformulier).

Wij hebben toen aangegeven dat de maatvoering die in het bestemmingsplan staat niet overeen komt met de afspraken die eerder zijn gemaakt en in de koopovereenkomst staan. Dit zou worden aangepast, maar bij nameting vanochtend lijkt dit niet te zijn opgenomen.

Als we de officiële bestemmingsplankaart in de publicatie pakken komen we tot de volgende maten :

Links : 10,8 x 9,6
Rechts : 10,6 x 12,4

De onderleggers die wij hadden geproduceerd en op basis waarvan we de afspraken hebben gemaakt zijn groter.

Footprint links : 12,1 x 9,6
Footprint rechts : 11,50 x 10,8(+1,6 bg en terras)

Met name de **breedte** van de bouwvlakken is dus niet groot genoeg. Dit hebben we in oktober ook aangegeven.

Hierbij wel opgemerkt dat meten in de bestemmingsplan kaart (hoewel digitaal) niet echt exact is. Waarom wordt de maatvoering van onze plannen door de gemeente niet gewoon opgegeven in het bestemmingsplan? Dat voorkomt ook problemen bij de omgevingsvergunning.

Hoe gaan we hier mee om? Ik hoor het graag voor volgende week donderdag 1 februari.

Met vriendelijke groet,

Mascha Kramer
Procesmanager | M.Kramer@wooncompagnie.nl

Wooncompagnie
Postbus 160, 1620 AD Hoorn (NH) Bezoekadres: Geldelozeweg 41, Hoorn
T 0229-751178 T 0900 20 22 373 M 06-10986365
www.wooncompagnie.nl KvK 36001723 Noordwest-Holland

Aanwezig ma,di, wo-ocht, do

Regel je zaken online via [Mijn Wooncompagnie](#)



Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht is verwoord.