

Bestemmingsplan
Ilpendam – Sebastianus
Ontwerp



Bestemmingsplan Ilpendam - Sebastianus

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1	Aanleiding	3
1.2	Planologische regeling	4
1.3	Leeswijzer	4

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Regionaal beleid	12
3.5	Waterbeleid	13
3.6	Gemeente	14
3.7	Conclusie	16

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1	Inleiding	17
4.2	Ecologie	17
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	17
4.4	Water	17
4.5	Milieuzonering	18
4.6	Bodem	18
4.7	Geluid	19
4.8	Luchtkwaliteit	20
4.9	Externe veiligheid	20
4.10	Verkeer en parkeren	21
4.11	M.e.r.-verantwoording	23
4.12	Kabels en leidingen	24

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1	Algemeen	25
5.2	Toelichting op de bestemmingen	25

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1	Inleiding	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3	Economische uitvoerbaarheid	27
6.4	Grondexploitatie	28

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundig Programma Van Eisen
Bijlage 2	Ecologische inventarisatie
Bijlage 3	Watertoets
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Overlegreacties

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld om het planvoornemen van woningniewbouw op de locatie Sebastianus in Ilpendam mogelijk te maken. Het planvoornemen op deze locatie omvat de realisatie van drie seniorenwoningen, twee woningen in de voormalige school en acht woningen van beperkte omvang met name geschikt voor starters op de woningmarkt.

Het plangebied ligt in de hoek van de Gruttostraat en de Kievitstraat en betreft de locatie van de voormalige Sebastianusschool te Ilpendam. Het vooroorlogse deel van de schoolbebouwing (uit 1936) is (deels) in gebruik als tandartspraktijk. Ook een perceel ten noorden van de huidige school is in eigendom van de gemeente. Op deze kavel wordt de bestaande bebouwing gesloopt.



Figuur 1. Globale duiding van plangebied (bron: Google Maps)

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Waterland, sectie E, nummers 2838, 2839, 2840 en 2440 met een oppervlakte van circa 395 m², 455 m², 575 m² respectievelijk 610 m². Het totaaloppervlak van het plangebied is circa 2.035 m².

Het plangebied is in bezit bij een drietal eigenaren. Het voormalige schoolgebouw en de direct aangrenzende gronden zijn in eigendom van de tandartspraktijk. Het meest zuidelijke deel (de groenvoorziening) is in eigendom van de Rooms-Katholieke Parochie (hierna: RK-parochie) en de gronden (en bebouwing) direct ten zuiden van het voormalige schoolgebouw (en een deel van de openbare ruimte) zijn in eigendom van de gemeente.

1.2 Planologische regeling

De huidige juridisch-planologische regeling voor het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan Kernen Waterland 2013 (vastgesteld op 4 november 2013). De bij het plangebied betrokken gronden zijn in dit bestemmingsplan voorzien van de enkelbestemmingen Maatschappelijk, Groen en Verkeer en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5. In de maatschappelijke bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen waarin een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m/3,7 m en 3 m/7,4 m zijn toegestaan.



Figuur 2. Kaartfragment van verbeelding van geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het samenspel van de bestemde situatie in het plangebied staat geen ontwikkelingen van woning nieuwbouw ter plaatse toe. Om het planvoornemen toch mogelijk te maken, is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarmee maatwerk kan worden geleverd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van het relevante beleidskader. In hoofdstuk 4 is op de diverse milieu- en omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemmingen. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de grondexploitatie.

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in een hoek van de Kievitstraat en de Gruttostraat en grenst aan de achtererven van woningen aan de Zonneweg. Momenteel staat in het plangebied een schoolgebouw dat niet meer als zodanig wordt gebruikt. Aan noordelijke zijde van het schoolgebouw is een aanbouw met plat dak bevestigd. Van deze aanbouw wordt alleen de smalle gang nog gebruikt. Om die reden zal de aanbouw grotendeels worden gesloopt. Van het schoolgebouw zelf wordt alleen het voorste gedeelte momenteel gebruikt voor een tandartsenpraktijk. De rest van het gebouw staat nu leeg. De zuidzijde van het gebouw vormde voorheen het schoolplein dat bij de school hoorde met daarbij een grasveld met aan oostelijke zijde een rij bomen. Op het onderstaande figuur is door middel van een luchtfoto een indruk gegeven van het plangebied.



Figuur 3. Plangebied op gemeentelijke luchtfoto en met kadastrale perceleninformatie

2.2 Toekomstige situatie

De gemeente heeft, ter uitwerking van het woningbouwplan in het plangebied, een Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE) opgesteld. Over het concept daarvan is met verschillende belanghebbenden overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot een vrij gedetailleerd uitgewerkt SPVE waarbij maximaal 13 woningen mogelijk worden gemaakt in het gebied. Navolgend figuur geeft schetsmatig weer hoe de inrichting en verkaveling van het plangebied plaatsvindt.

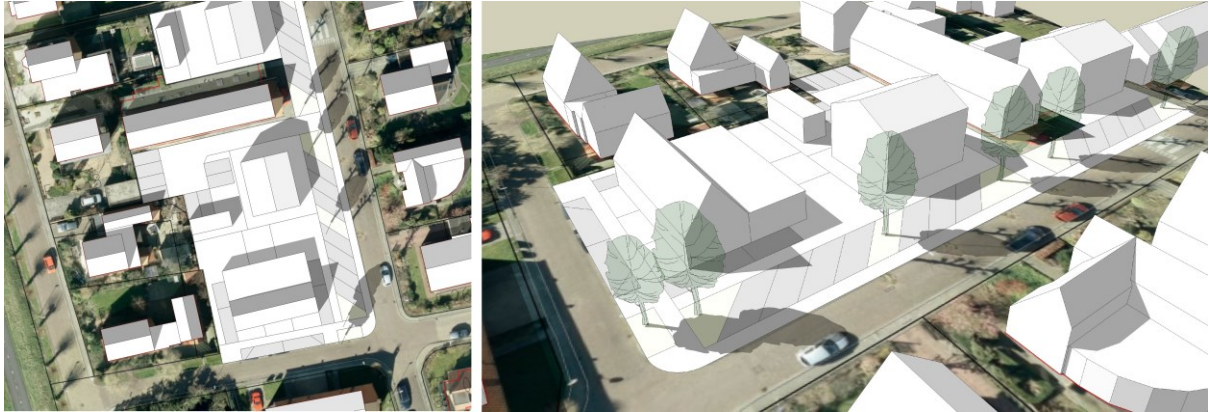


Figuur 4. Schetsplan van voorkeursmodel (bron: SPVE)

Het SPVE is als Bijlage 1 toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan. Op 10 mei 2016 is de invulling van het plangebied in de collegevergadering behandeld waarbij het college heeft ingestemd met de verdere uitwerking van het voorkeursmodel. Dit heeft geresulteerd in gerichte stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen voor het planvoornemen. Op 2 februari 2017 is het SPVE in de gemeenteraad behandeld en gewijzigd vastgesteld.

Het te realiseren voorkeursmodel betreft concreet het volgende:

- drie seniorenwoningen op gronden in eigendom van de RK-parochie, twee woningen in de voormalige school bij de tandartspraktijk en acht woningen van een beperkte omvang met name geschikt voor starters op de woningmarkt;
- een bouwmassa met een hoofdvorm van 1,5 bouwlaag met een kap evenwijdig aan de Gruttostraat en bouwmassa's met een hoofdvorm van 2 bouwlagen met een kap evenwijdig aan de Kievitstraat;
- schuin op de Kievitstraat gesitueerde parkeerplaatsen (13 plekken);
- langsparkeren (2 plekken) en parkeren op eigen terrein aan de Gruttostraat (maximaal 4 plekken);
- (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen (8 plekken);
- kap van alle bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen.



Figuur 5. Impressie van de voorgenomen inrichting van plangebied, voorkeursmodel 3 in 2D en 3D (d.d. 27 februari 2017)

Over de acht woningen bedoeld voor jongeren wordt overleg gevoerd met woningbouwcorporatie Wooncompagnie. Wooncompagnie kan deze woningen toevoegen aan haar woningvoorraad en als sociale huurwoningen verhuren.

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de beleidskaders waarmee bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening is gehouden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Met deze structuurvisie laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer dan eerder het geval was over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk heeft gekozen voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Uitsluitend voor deze belangen is het Rijk direct verantwoordelijk en wil hier resultaten op boeken. Buiten de hierna genoemde 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de SVIR is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. In het Barro is de verplichte toetsing hieraan in het kader van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten vastgelegd. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt aan de Ladder moet voldoen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder van toepassing. Relevante wijzigingen zijn de volgende:

- De definities zijn niet gewijzigd, waardoor de uitgezette lijn in de jurisprudentie in stand blijft.
- De begrippen 'actuele' en 'regionale' (behoefte) zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. Treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht. De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ruimtelijke ontwikkeling als een stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Er is in beginsel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend planvoornemen maakt 13 woningen mogelijk en zou daarom als stedelijke ontwikkeling kunnen worden aangemerkt. Hierbij moet evenwel in ogenschouw worden genomen dat 2 woningen in de bestaande voormalige schoolbebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een groot deel van het eerdere planologisch-juridisch ruimtebeslag voor de school nu aangewend voor de nieuwe woonbebouwing.

In de bestaande situatie is sprake van circa 605 m² aan bebouwing als vastgelegd in bouwvlakken in het geldende bestemmingsplan (circa 542 m² voor het schoolgebouw en circa 63 m² aan bijgebouwen). De locatie wordt middels herstructurering/transformatie benut. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken ten behoeve van hoofdgebouwen en bijgebouwen is in totaal circa 631 m².

De voorgenomen functiewijziging in het plangebied is verder ook niet zodanig dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beide functies zijn in beginsel immers passend in en bij stedelijk gebied.

Gelet op voorgaande hoeft de Ladder verder niet te worden doorlopen.

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met het geldende rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

3.3.1.1 Algemeen

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, vastgesteld op 21 juni 2010 en in werking getreden op 1 november 2010. In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: "De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik."

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, zijn provinciale belangen genoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaande bebouwd gebied. Het plan is passend binnen de hiervoor genoemde hoofdlijnen.

3.3.1.2 Nationaal landschap Laag Holland

Ilpendam ligt in het Nationaal Landschap Laag Holland. Het Rijk heeft de provincies gevraagd hierop regie te voeren volgens het principe 'behoud door ontwikkeling'. In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 staat dat de provincie regie voert over het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van dit gebied.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn:

- het behoud en de ontwikkeling van de openheid van het landschap;
- het behoud van de rijkdom aan weide- en moerasvogels;
- het behoud van het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- het behoud van het veenpakket;
- het behoud van de middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen in het veenweidegebied;
- het behoud van een groot aantal archeologische locaties;
- het behoud en de ontwikkeling van karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Om deze kernkwaliteiten te kunnen behouden en ontwikkelen, voert de provincie regie op de volgende doelen:

- het behoud en de ontwikkeling van de landbouw als economische drager van het open landschap;
- het verkrijgen van een robuust watersysteem met een goede waterkwaliteit;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van het gebied voor recreatie en toerisme;
- het op de burger gerichte communicatie over het Nationaal Landschap.

De ontwikkeling van het woningbouwplan vindt plaats binnen de kern van Ilpendam. Hiermee gaat het om een inbreidingslocatie waardoor er geen sprake is van landschap dat ten koste gaat van de ontwikkeling. Doordat geen landschap wordt opgeofferd voor het planvoornemen past deze goed bij de doelstellingen voor het behoud van het Nationaal Landschap.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017)

In deze verordening, de versie die op 1 maart 2017 in werking is getreden, zijn op grond van artikel 4.1 Wet ruimtelijk ordening (Wro) regels gesteld om de provinciale belangen te waarborgen. In navolgende tabel is het bestemmingsplan getoetst aan de relevante artikelen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Artikel PRV	Toetsingscriterium	Conclusie
5a. Nieuwe stedelijke ontwikkeling	1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. 2. Gedeputeerde Staten (GS) stellen nadere regels aan de afspraken als bedoeld in het eerste lid.	Het bouwplan ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de begripsbepaling vanuit het Bro. Het plan is in overeenstemming met het Regionaal Actieprogramma (RAP) waardoor deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.
6. Instelling en taken Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO)	1. Er is een ARO. 2. De ARO adviseert GS over aangelegenheden betreffende de ruimtelijke ordening, nieuwe stedelijke	Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied waardoor een inhoudelijke afstemming van het planvoornemen door de

Artikel PRV	Toetsingscriterium	Conclusie
	ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland.	gemeente met de ARO niet aan de orde is.
8a. Meerlaagse veiligheid	1. De toelichting van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met: a. de risico's van en bij overstroming, en; b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. 2. GS kunnen nadere regels stellen over de inhoud van de beschrijving als bedoeld in het eerste lid.	Over de woningbouwontwikkeling is overleg met het hoogheemraadschap geweest. Ook is het plan in het kader van de wettelijke watertoets bij het HHNK voor advies ingediend. Hierbij wordt verwezen naar het waterbeleid (paragraaf 3.5), de watertoets (paragraaf 4.4).
33. Energie en duurzaam bouwen	1. Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. 2. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.	Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen voor duurzaamheid. Er bestaat echter geen wettelijke verplichting om duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wie tegenwoordig een nieuwbouwwoning bouwt, doet dit op basis van het Bouwbesluit 2012 vrijwel energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur ook met duurzame materialen. Voor vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers uit Waterland bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente participeert hierin. Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda 2015-2018, zoals wordt besproken in paragraaf 3.6.7. Deze agenda bevat plannen die de gemeente duurzamer kunnen maken. Bij dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden hiermee.

3.3.3 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland een woonvisie vastgesteld voor de periode 2010-2020. In deze visie verschuift de nadruk van kwantitatieve woningvraag naar kwalitatieve woningvraag. Speerpunten in het beleid zijn:

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

De uitwerking hiervan vindt plaats in Regionale Actieprogramma's (RAP's). Het woningbouwprogramma dat dit bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt, is in overeenstemming met de doelstellingen en afspraken van het RAP van de voormalige stadsregio Amsterdam. De afspraken van het RAP worden nader besproken in paragraaf 3.4.1.

3.3.4 Conclusie provinciaal beleid

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een plangebied dat binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Het woningbouwprogramma is door regionale afstemming in overeenstemming met het RAP en daarmee ook de woonvisie van de provincie.

Ook voldoet het bestemmingsplan aan de PRV die per 1 maart 2017 van kracht is. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie Noord-Holland aangegeven geen opmerkingen op de voorgenomen woningbouwontwikkeling te hebben.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2019

Eind 2016 is door de afzonderlijke colleges van de gemeenten behorende bij de voormalige stadsregio Amsterdam het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP) vastgesteld. De gemeenten behorende tot de voormalige stadsregio Amsterdam hebben vervolgens aanvullend op deze RAP een oplegger gemaakt, welke in elke gemeente afzonderlijk nog door de colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. Voor de gemeente Waterland geldt de vaststellingsdatum van deze oplegger van 18 juli 2017. De RAP met oplegger is toegestuurd naar de provincie Noord-Holland en die heeft op 7 september 2017 hiermee ingestemd. Op deze wijze zijn de woningen regionaal afgestemd.

In het RAP wordt onder andere een beschrijving gegeven van de regionale woningbouw opgaven en acties die per deelregio zijn uitgewerkt, de regionale woningmarkt en de vooruitblik op ontwikkelingen op de woningmarkt.

Kwantitatieve woningbehoefte

In bijlage 6 van het RAP is voor de regio Zaanstreek-Waterland (waarvan de gemeente Waterland deel uitmaakt) het basisscenario woningbehoefte 2015-2025 in tabelvorm weergegeven. Hieruit blijkt dat er voor alle categorieën koopwoningen behoefte is aan extra woningen en voor huurwoningen behoefte is aan huurwoningen tot een huur van € 971,- per maand.

Kwalitatieve woningbehoefte

Bijlage 8 van het RAP geeft de woningbehoefte 2015-2025 en plancapaciteit 2016 weer. Dit betreft de productiecapaciteit voor de gehele beschouwde periode zoals deze bekend is per 2016. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen, tussen stedelijk en suburbaan en tussen koop- en huurwoningen.

De behoefte aan eengezinswoningen in suburbaan gebied bedraagt 14.000, terwijl de plancapaciteit anno 2016 slechts 2.277 woningen betreft. Hieruit blijkt dat er in de regio een grote vraag is naar extra eengezinswoningen. Deze vraag doet zich voor in alle segmenten.

Voor meergezinswoningen gelden de getallen 9.800 versus 760. Hieruit blijkt een grote behoefte aan extra meergezinswoningen. Vooral de behoefte aan betaalbare koopwoningen is groot (6.780), terwijl de plancapaciteit anno 2016 slechts 276 woningen bedraagt. Ook is er voor zowel de middelduur als de dure categorie woningen nog ruimte voor extra woningen. De woningbehoefte van middel dure meergezinswoningen bedraagt 11.910, terwijl de plancapaciteit 5.934 bedraagt en bij dure meergezinswoningen betreft de behoefte 15.930 woningen, terwijl de plancapaciteit anno 2016 13.510 woningen bedraagt.

De woningen in het plangebied worden gerealiseerd in het goedkope(re) huur- en koopsegment. Dit past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte die in de RAP is opgenomen. Op basis van vorenstaande informatie kan worden geconcludeerd dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan de woningen die met dit bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.

3.4.2 Regiovisie Waterland 2040

In de Regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven gemeenten in de regio Waterland hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Ten aanzien van wonen is de realisering van de afspraken uit het Convenant Binnenstedelijke Opgave (ICT) Waterlands Wonen een hard uitgangspunt.

3.4.3 Conclusie regionaal beleid

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Ilpendam. Het realiseren van de woningen in dit bestemmingsplan - sociale huurwoningen tot een huurprijs van €971,- per maand en vijf koopwoningen - sluit goed aan bij het regionale beleid zoals dat hierboven is beschreven. Het planvoornemen betreft eveneens een woningbouwplan dat aansluit op bovengenoemd uitgangspunt uit de Regiovisie Waterland. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.5 Waterbeleid

3.5.1 Waterprogramma 2016-2021

Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is op 3 november 2015 het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld. Met dit Waterprogramma geeft het HHNK richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van de keuzes van het waterschap. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken, is integraal waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van dit Waterprogramma is daar invulling aan gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. De onderwerpen voor deze bouwstenen zijn verzameld via een intensieve dialoog met een groot aantal belanghebbenden.

3.5.1.1 Keur 2016

De Keur 2016 bevat regels voor het beheer, het gebruik en het onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de Keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de Keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszones bepaalde handelingen verboden. Voor werkzaamheden die plaatsvinden binnen deze zones moet contact gezocht worden met het HHNK. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden moet een watervergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan.

3.5.2 Conclusie waterbeleid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het genoemde waterbeleid. Met HHNK is informeel overleg gevoerd. Via de digitale watertoets is wateradvies voor het planvoornemen aangevraagd. In dit advies wordt geconcludeerd dat het plan een beperkte invloed op de waterhuishouding heeft en dat met een korte procedure voor de watertoets kan worden voldaan. Gezien de beperkte gevolgen worden voor het overige geen compenserende maatregelen geadviseerd. Zie voor een uitgebreidere bespreking van het wateradvies tevens paragraaf 4.4.

3.6 Gemeente

3.6.1 Woningbouwprogramma 2015-2020

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 de gewenste ontwikkeling bestaat uit woningen van beperkte omvang met name geschikt voor starters op de woningmarkt (uitgangspunt naar aanleiding van een motie van de raad op 30 januari 2014) op gronden van de gemeente, drie seniorenwoningen op gronden van de RK-parochie en twee wooneenheden in de voormalige school (de tandartspraktijk ter plaatse blijft bestaan).

3.6.2 Welstandsnota Waterland 2013

In de Welstandsnota Waterland 2013 is het gebiedsgerichte welstandsbeleid voor de gemeente opgenomen. Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'dorpsuitbreiding Ilpendam' (artikel 2.22). De karakteristieke bebouwing en de heldere stedenbouwkundige structuur uit de jaren '50 van de vorige eeuw worden hier waardevol geacht. Voor dit welstandsgebied geldt een regulier welstandsniveau, waarbij het welstandstoezicht een bijdrage moet leveren aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. Voorkomen moet worden dat nieuwe toevoegingen afbreuk doen aan deze basiskwaliteit. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd in de geldende bestemmingsplannen. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd.

Voor de grotere (her)ontwikkelingsprojecten, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, zijn in de welstandsnota geen welstandscriteria opgenomen. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig programma van eisen aan ten grondslag ligt. Voor de planlocatie is een dergelijk SPVE opgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd; stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn uitgewerkt, alsmede de beeldkwaliteitseisen van de bebouwing.

3.6.3 Woonvisie Waterland 2020

Op 23 december 2015 is de Woonvisie Waterland 2020 vastgesteld. De gemeente wil tegemoet komen aan de natuurlijke groei van de gemeente en kernen, door het selectief toevoegen van nieuwe woningen. De verwachte groei van de woningbehoefte zou idealiter leiden tot een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 50-80 woningen per jaar. Waterland wil echter groeien met behoud van kwaliteit. Hierin speelt het groene karakter van de gemeente een hoofdrol. Dit stelt grenzen aan de groei. In de woonvisie wordt uitgegaan van een plancapaciteit van 500 woningen tot 2040; hoofdzakelijk uitbreidingen. Toekomstige locaties moeten bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht. Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft bestaand stedelijk gebied.

3.6.4 Omgevingsvisie Waterland 2030

De gemeente Waterland beschikt over een prachtig en waardevol gebied met kleine historische kernen. Het is belangrijk dat veranderingen hieraan bijdragen. De gemeente Waterland heeft daarom de koers van het ruimtelijk beleid tot 2030 vastgelegd in een omgevingsvisie, zoals op 9 maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. De omgevingsvisie geeft niet alleen richting aan ruimtelijke ontwikkelingen in de komende jaren, maar ook een visie op de manier waarop wordt omgegaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven. De omgevingsvisie is hierdoor onder meer belangrijk voor plannen die niet kunnen worden gerealiseerd op basis van een vigerend bestemmingsplan.

De gemeente stelt zich bij nieuwe ruimtelijke initiatieven steeds de vraag: “Hoe kan deze ontwikkeling de kernprincipes van de gemeente versterken?” en “Hoe kan deze ontwikkeling worden gecombineerd met initiatieven van andere partijen zodat meerwaarde ontstaat?”.

De kernprincipes zijn:

- vertrek vanuit historie, landschap en natuur;
- wees groot in kleinschaligheid;
- houd de stad op afstand, maar versterk de verbindingen;
- ga voor duurzaam;
- beleef en respecteer het water.

Om te komen tot een kwalitatief goede en locatiespecifieke inrichting is uitgegaan van de identiteit van de plek. Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op het kleinschalige karakter van de omringende omgeving. Het planvoornemen is afgestemd op de bestaande, overwegend noord-zuidgerichte ruimtelijke hoofdstructuur. Wat betreft het bebouwingsbeeld wordt aangesloten bij de reeds aanwezige bouwrichtingen, kleur- en materiaalgebruik en hoofdvormen van de bebouwing. Het planvoornemen sluit daarmee aan op toe te passen kernprincipes en voldoet aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.6.5 Waterplan Waterland

Het doel van het Waterplan Waterland is een overkoepelend visiedocument te presenteren van het huidige waterbeleid, ambities, kansen en knelpunten binnen het watersysteem van de gemeente Waterland. Binnen het waterplan worden gezamenlijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en het HHNK, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. Daarnaast vormt het waterplan een opmaat voor de overdracht van het onderhoud van het stedelijk oppervlaktewater vanuit de gemeente aan het HHNK.

De belangen van het watersysteem als ordenend principe worden betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gemeente en HHNK (en eventueel de provincie en Rijkswaterstaat) dienen in een vroegtijdig stadium te zorgen voor afstemming zodat water optimaal in ruimtelijke plannen wordt meegenomen. Ook wordt ernaar gestreefd dat de waterparagraaf een integraal onderdeel is van alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin water een aandachtspunt is. In het Waterplan Waterland is een standaard waterparagraaf opgenomen waarmee gemeente en HHNK invulling kunnen geven aan de watertoets. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de waterparagraaf.

3.6.6 Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2016

In de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2016 zijn de kaders aangegeven waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het grondbeleid uitvoert. Het doel van het te voeren grondbeleid van de gemeente Waterland is het bevorderen van het gewenste ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten. Dit doel kan (mede) worden bereikt door het meewerken aan ruimtelijke plannen van derden. Bij ruimtelijke plannen van derden waarbij een planologische maatregel moet worden genomen en vanuit de Wro de verplichting bestaat om de kosten van gemeentelijke grondexploitatie te verhalen, wordt gewerkt met exploitatieovereenkomsten en -plannen. In paragraaf 6.4 wordt hierop nader ingegaan.

3.6.7 Duurzaamheidsagenda

De gemeente heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Dit betekent dat in 2050 alleen energie van hernieuwbare bronnen (zon, wind, biomassa, aardwarmte) wordt gebruikt, voor alle gebouwen (woningen, kantoren, bedrijfspanden) en voor het verkeer en vervoer op het grondgebied van de gemeente Waterland. Om dit te bereiken, zet de gemeente sterk in op duurzaamheid, echter, met oog voor de kenmerkende waarden binnen de gemeente. De gemeente streeft naar een duurzame ontwikkeling van het kenmerkende (water)landschap en de mooie stads- en dorpsgezichten. De ontwikkelende partij beoogt duurzame woningen te realiseren of te laten realiseren. Hierover wordt aan de hand van de concrete bouwplannen met de ontwikkelaar in overleg getreden.

3.6.8 Nota integrale handhaving 2016-2020

Het handhavingsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Nota integrale handhaving 2016-2020. Deze nota vormt het kader en de strategie voor de uitvoering van toezicht en handhaving op het gebied van onder meer bouwen, ruimtelijke ordening, brandpreventie, openbare buitenruimte voor de jaren 2016-2020. De handhaving richt zich in brede zin op 'het doen naleven van regelgeving'. Het handhavingsbeleid is van toepassing op de planologische regelingen voortvloeiend uit dit bestemmingsplan.

3.6.9 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen geeft invulling aan het woningbouwbeleid van de gemeente. Het plan is in lijn met de uitgangspunten van de omgevingsvisie en past tevens binnen overig relevant gemeentelijk beleid.

3.7 Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat het beleidskader geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het plangebied voor woningnieuwbouw.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Voor het plangebied en de omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven die uit de milieu- en omgevingsaspecten naar voren komen.

4.2 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang 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 soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

Om na te gaan welke effecten het planvoornemen heeft op de aanwezige natuurwaarden is een ecologische inventarisatie uitgevoerd. De verslaglegging hiervan is in Bijlage 2 van deze toelichting opgenomen. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat aanvullend onderzoek vanwege de soorten- en gebiedsbescherming niet noodzakelijk is. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor de uitvoering op voorhand niet nodig. Verder is geadviseerd dat voorkomen dient te worden dat rugstreeppad zich tijdens de planuitvoering in het plangebied vestigt.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

In de Structuurvisie Noord-Holland is Waterland aangewezen als een van de gebieden die waardevolle archeologische vindplaatsen kennen. Het archeologische beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de Archeologienota Waterland 2011. In deze nota is verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar zeker worden gesteld.

Volgens de archeologienota ligt het plangebied in een gebied, waar archeologisch onderzoek is vereist bij plangebieden vanaf 10.000 m² en een bodemverstoring dieper dan 0,40 m. De omvang van het gehele plangebied is met een oppervlakte van circa 1.581 m² aanzienlijk kleiner. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ilpendam is in de 12^{de} 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 is ook geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Met de herinvulling van het plangebied worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast.

4.4 Water

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op het watersysteem in een peilgebied. Hiervoor is de uitvoering een watertoets verplicht. Het is van belang om in een vroeg stadium met het waterschap te overleggen over de precieze invulling van de watertoets. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan is aan de hand van het SPVE bij het HHNK aangemeld voor advies in het kader van de digitale watertoets. Documentatie hieromtrent is in Bijlage 3 opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is geconstateerd dat het plan een beperkte invloed op de waterhuishouding heeft en met een korte procedure voor de watertoets kan worden volstaan. 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 te worden uitgevoerd. De beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Hiervoor kan worden verwezen naar het advies uit de watertoets. Uit oogpunt van het wateraspect gelden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Milieuzonering

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. Hiervoor kan de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) worden gehanteerd. Hierin is een richtafstandenlijst voor verschillende hinderaspecten van milieubelastende activiteiten opgenomen. 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. Hiertoe kan een afstandsstep worden afgetrokken van de in de VNG-publicatie aangegeven milieucategorieën met bijbehorende minimale richtafstanden.

Het planvoornemen gaat uit van de omzetting van een groenbestemming en een maatschappelijke bestemming in het plangebied (met een hinderveroorzakende werking) naar een nieuwe woonfunctie (die als hindergevoelig wordt aangemerkt) liggend in een bestaand woongebied. Van functiemenging in de omgeving is geen sprake. Voor het planvoornemen moeten de volgende bestaande hinderveroorzakende functies in de afweging worden betrokken:

- Transformator aan de Lijsterstraat (op 35 m afstand van het plangebied). Hiervoor geldt op grond van de VNG-publicatie (SBI-code 35C1) een minimale richtafstand van 30 m (op basis van het geluidaspect) tot aan hindergevoelige functies. Hieraan wordt voldaan.
- De brede school Ilpendam (op 50 m afstand van het plangebied). Hiervoor geldt op grond van de VNG-publicatie (SBI-code 852, 8531) een minimale richtafstand van 30 m (op basis van het geluidaspect) tot aan hindergevoelige functies. Hieraan wordt voldaan.
- Een rundveehouderij aan de Kanaalweg (op 150 m afstand van het plangebied). Hiervoor geldt op grond van de VNG-publicatie (SBI-code 0141, 0142) een minimale richtafstand van 100 m (vanwege geur) tot aan hindergevoelige functies. Hieraan wordt voldaan.

4.6 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. In de wet is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen sprake is van een saneringsgeval.

In de Bodemagenda 2011-2016 (vastgesteld op 13 maart 2012) heeft de gemeente doelstellingen geformuleerd met betrekking tot de wijze waarop de gemeente invulling kan geven aan de gewenste verbreding van het bodembeleid. Bij ontwikkelingen komt men in aanraking met verschillende aspecten van de boven- en ondergrond. De aanleg van nieuwe infrastructuur en voorzieningen, zoals riolering, kabels en leidingen, leidt tot grondverzet. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bovengrond in de gemeente Waterland heterogeen verontreinigd is. Vrijkomende grond is meestal niet vrij toepasbaar.

De bestemming van de te ontwikkelen locatie zal worden veranderd van maatschappelijk naar wonen. Wonen is een hindergevoelige functie. Inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit is dan ook vereist.

Op de bodeminformatiekaart van het bodemloket wordt informatie geboden over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Uit de informatie van het bodemloket blijkt geen verdenking op mogelijke bodemverontreiniging in het plangebied en de directe omgeving te bestaan. Op basis van de bij de Omgevingsdienst IJmond aanwezige bodeminformatie wordt de locatie beschouwd als onverdacht voor bodemverontreiniging. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt uit planologisch oogpunt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

In 2010 is in een gedeelte van het plangebied een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetroffen. Naar verwachting voldoet de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voor de toekomstige woonfunctie met bijbehorende tuinen.

Voor de aanvraag om omgevingsvergunning dient echter te zijner tijd wel een actueel verkennend bodemonderzoek voor het perceel te zijn uitgevoerd waarmee daadwerkelijk de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan worden vastgesteld. Ook is een asbestinventarisatie vanwege de gedeeltelijke sloop van bebouwing in het plangebied nodig.

De eerste stappen richting het in gang zetten van een verkennend bodemonderzoek zijn gezet. Het bodemonderzoek zal onderdeel uitmaken van het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan. Hiermee wordt het aspect bodem integraal meegenomen in de afweging die plaatsvindt in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

4.7 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een geluidzone heeft waar akoestisch onderzoek naar grenswaarden dient te worden verricht als nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd (of toegestaan). Alleen wegen die in een als woonerf aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, kennen geen geluidzone. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 200 m. 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 geen akoestisch onderzoek nodig. De N235 (Jaagweg) kent een snelheidsregime van 50 km/uur en ligt ter hoogte van het plangebied binnen de bebouwde kom. Deze weg kent daarmee een geluidzone van 200 m. Het plangebied ligt op 40 m tot 80 m van deze weg en binnen deze zone. Akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Uit het onderzoek als bijgevoegd in Bijlage 4 bij deze toelichting blijkt dat een aantal te realiseren woningen niet voldoet aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai vanwege de Jaagweg. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 3 dB.

Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken, dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Waterland een hogere waarde te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving.

Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede te worden aangeleverd.

4.8 Luchtkwaliteit

Op grond van de Wet milieubeheer is geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk, omdat het planvoornemen 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed is. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³, vrijgesteld van toetsing. PM₁₀ en PM_{2,5} zijn sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden. Voor een aantal categorieën projecten in de regeling nibm is de 3%-grens omgezet in getalsmatige grenzen. Een van de categorieën is woningbouw tot 1.500 woningen netto met één ontsluitingsweg. Voor deze categorie kan toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit achterwege blijven. De ontwikkeling van 13 woningen valt binnen de categorie nibm. Toetsing aan de grenswaarden is voor dit plan dan ook niet noodzakelijk.

4.9 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 risicokaart 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 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 m rondom het plangebied geen belemmerende rol spelen.

In en om Ilpendam zijn geen risicovolle bedrijven en buisleidingen 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 verkeersongeluk. Dit leidt met name tot gevaar ter plaatse of in de onmiddellijke nabijheid van deze weg en heeft geen betrekking op de 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 langs de route geen ruimte wordt gereserveerd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit eerder onderzoek (Veiligheidsadvies Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, gemeente Waterland, 2007) blijkt dat binnen de gemeente Waterland geen overschrijdingen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en/of de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico worden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Dit beeld wordt bevestigd door onderzoek (Rapportage consequenties Basisnet Weg en Circulaire RVGS 2010, Gebied Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, Prevent Adviesgroep BV, 24 januari 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 PR10⁻⁶-contour aanwezig. 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 gevoelige functie binnen de invloedssfeer van de N235 ingepast. Per saldo is er echter nauwelijks effect, omdat de schoolfunctie (met verminderd zelfredzame personen) in het gebied is vervallen. Het groepsrisico verandert hierdoor niet in negatieve zin.

In de ruime omgeving van het planvoornemen worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen, bewerkt of vervoerd. Gevaar (externe veiligheid) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is door de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (VrZW) op het planvoornemen gereageerd. Aanvullend op het Advies externe veiligheid voor de Kernen Waterland uit 2013 adviseert VrZW (notitie van 14 juli 2017) de gemeente de volgende aspecten in de planvorming mee te wegen:

- de gevaren en gevolgen van een mogelijk ongeval met gevaarlijke stoffen op de N235;
- het handelingsperspectief dat de aanwezige personen hebben om zichzelf en anderen in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw of te vluchten;
- de hulpdiensten kunnen een ongeval niet voorkomen en richten zich op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied.

De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen is klein, maar de gevolgen kunnen groot zijn. Derhalve worden maatregelen aanbevolen die betrekking hebben op het:

- bij de constructie van de woningen rekening houden met de effecten van diverse externe vormen van branden;
- gerichte risicocommunicatie aan toekomstige bewoners over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven.

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan niet wordt belemmerd door aspecten vanuit de externe veiligheid. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de adviespunten van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

4.10 Verkeer en parkeren

Voor elk ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van vuistregels en kengetallen van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). In publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (2012) zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagemaal gegeven met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte, alsook parkeerkengetallen. Bij toepassing van deze cijfers dient voor Ilpendam te worden uitgegaan van 'niet stedelijk gebied' (op grond van de indeling van het CBS naar stedelijkheidsgraad) en ligging van het plangebied in de zone 'rest bebouwde kom'.

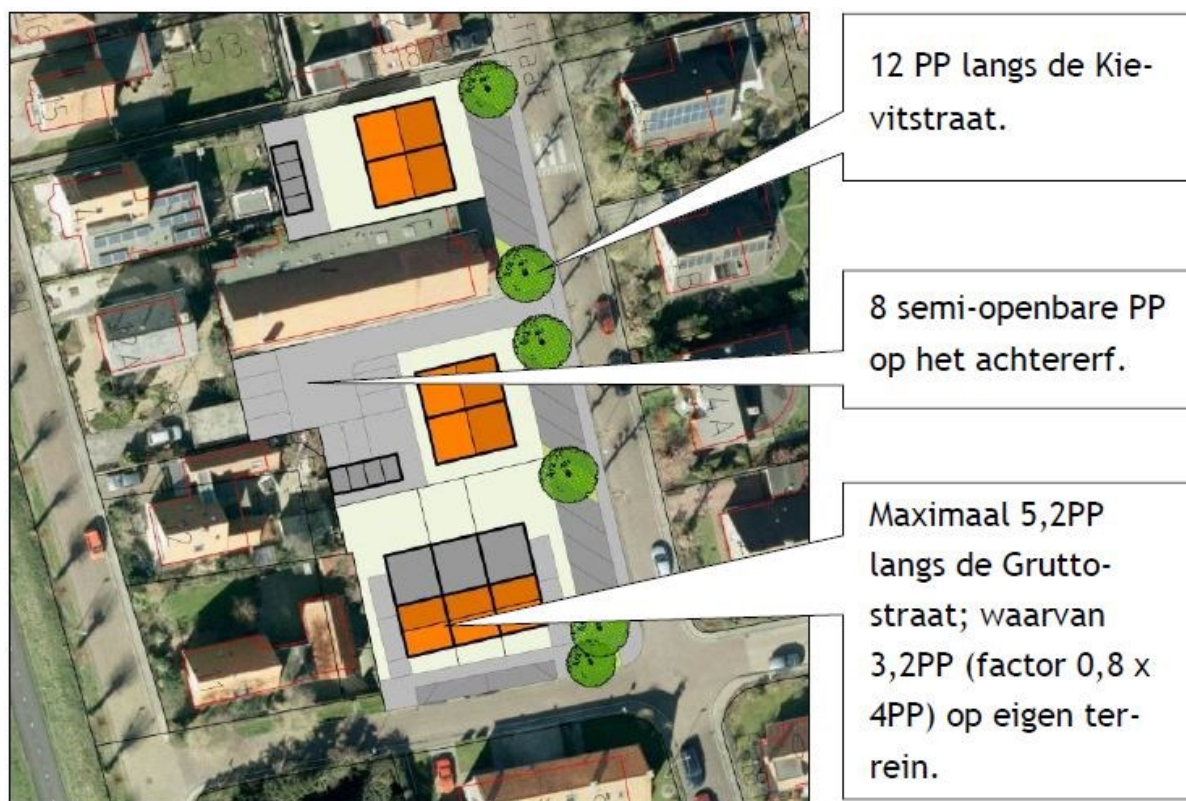
Omschrijving	Aantal	Parkeerplaatsen per woning	Subtotaal	Verkeersgeneratie per woning	Subtotaal
Ontwikkelingen woningen in voormalige school	2	1,6	3,2	4,5 - 5,3	9,0 - 10,6
Koop, etage, goedkoop / huurhuis, sociale huur	8	1,2 - 2,0 > 1,6 1,2 - 2,0 > 1,6	12,8	4,5 - 5,3	36,0 - 42,4
Koop, tussen/hoek	3	1,6 - 2,4 > 2,0	6,0	6,7 - 7,5	20,1 - 22,5
Totaal	13		22,0		65,1 - 75,5

bron: CROW-publicatie nr. 317

Woningnieuwbouw leidt tot verkeersgeneratie van motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied. Wat betreft het planvoornemen, dat uitgaat van 3 woningen van een bepaalde omvang met name geschikt voor senioren (koop, tussen/hoek), 8 woningen van beperkte omvang met name geschikt voor starters op de woningmarkt (koop, etage, goedkoop dan wel huur) en 2 wooneenheden in de voormalige school, moet rekening worden gehouden met een verkeersgeneratie van minimaal 65 en maximaal 76 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal.

Uitgaande van 85% autoverkeer in de dagperiode (tussen 7.00 uur en 19.00 uur) betreft dit maximaal 5 motorvoertuigbewegingen per uur. Dit is ongeveer één verkeersbeweging per 12 minuten. Een dergelijke toename wordt in relatie tot de aanvoerende wegen niet als onevenredig beschouwd. Bovendien ging er in het verleden ook een zekere verkeersaantrekkende werking van het plangebied uit. Het planvoornemen mag wat betreft de verkeersgeneratie dan ook uitvoerbaar worden geacht.

Vanwege de woningnieuwbouw neemt de parkeerbehoefte toe. Conform de kengetallen moet voor het woningbouwplan in een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen worden voorzien. De te handhaven tandartspraktijk kent één behandelruimte; de parkeerbehoefte hiervoor bedraagt 2 parkeerplaatsen. Met uitvoering van het bestemmingsplan zullen 23 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden ingepast, alsmede maximaal 4 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de woningen van een bepaalde omvang met name geschikt voor senioren aan de Gruttostraat. Hiermee is de parkeerbalans kloppend.



Figuur 6. Parkeervulling

Uit oogpunt van verkeerseffecten wordt dit bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

4.11 M.e.r.-verantwoording

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor beschreven milieuonderzoeken. Op de beoogde woningbouw is drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling uit bijlage D van het Besluit m.e.r. van toepassing.

D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Deze drempelwaarde wordt niet overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op grond van artikel 2, lid 5 besluit m.e.r. dient de initiatiefnemer in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie op te stellen en in te dienen bij het bevoegd gezag. Hierin wordt ingegaan op de vraag of de activiteit mogelijk tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan leiden. Hierdoor kan worden aangenomen dat de milieueffecten van de voorgenenomen ontwikkeling in de voorgaande paragrafen reeds voldoende zijn onderzocht. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken worden geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare milieueffecten belemmerd.

4.12 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straatpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straatpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straatpaden. In het plangebied zijn geen kabels, leidingen of straatpaden aanwezig. Vanuit dit perspectief doen zich dan ook geen belemmeringen voor met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

In dit plan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 3.1.2 Bro juncto 3.1 Wro gegeven mogelijkheid om regels te geven met betrekking tot het aantal sociale huurwoningen. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.2 Bro en artikel 3.1 Wro mag de regel alleen worden vormgegeven in een percentage dat is gerelateerd aan het totale plangebied. Daarom is in de algemene bouwregels een bepaling opgenomen waarin wordt geregeld dat ten minste 65% van de woningen wordt gebouwd als sociale huurwoning. Bij het begrip sociale huurwoning is vervolgens de koppeling gelegd met het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Tuin - Onbebouwd

5.2.1.1 Toelichting op de bestemming

In dit bestemmingsplan ligt de bestemming 'Tuin - Onbebouwd' op verschillende (delen van) voor- en zijtuinen rondom woningen. De reden van deze bestemming is dat het niet gewenst is dat overal in de tuinen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd. Dit om de ruimtelijke kwaliteit en het straat- en bebouwingsbeeld te waarborgen. Het is wel mogelijk om deze gronden te gebruiken voor parkeren.

5.2.1.2 Achtergrondinformatie

- Verwijzing naar hoofdstuk 1 INLEIDING
- Verwijzing naar hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING
- Verwijzing naar hoofdstuk 3 BELEIDSKADER
- Verwijzing naar hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN
- Verwijzing naar hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

5.2.2 Verkeer - Verblijf

5.2.2.1 Toelichting op de bestemming

De ontsluitingsweg in het plangebied heeft naast een verkeersfunctie ook een duidelijke verblijfsfunctie. Daarom heeft het de bestemming Verkeer - Verblijf, hieronder vallen: wegen, paden, pleinen, voet-, rijwielpaden, stoepen, bermen, parkeervoorzieningen, groen- speel-, en nutsvoorzieningen.

In deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Wel zijn andere bouwwerken zoals erf- en terreinafscheidingen toegestaan.

5.2.2.2 *Achtergrondinformatie*

- Verwijzing naar hoofdstuk 1 INLEIDING
- Verwijzing naar hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING
- Verwijzing naar hoofdstuk 3 BELEIDSKADER
- Verwijzing naar hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN
- Verwijzing naar hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

5.2.3 **Wonen**

5.2.3.1 *Toelichting op de bestemming*

De kavels in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'. Hier zijn aaneengebouwde en gestapelde woningen mogelijk. De hoofdgebouwen moeten in het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Maatvoering als goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en woningaantal staan alle weergegeven op de verbeelding.

De woonfunctie mag bij recht worden gecombineerd met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Het betreft bedrijvigheid die in een woonhuis (met behoud van de woonfunctie) kan worden uitgeoefend en die is gericht op het verlenen van diensten. Deze beroepen/kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden aanvaardbaar geacht in woongebieden. Bij de regels is een lijst opgenomen als Bijlage 1 met daarin de beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn toegestaan bij wonen. Voor deze beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 30% van de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte worden gebruikt.

De tandartspraktijk valt ook binnen de bestemming 'Wonen', maar is specifiek aangeduid met de aanduiding 'dienstverlening'. De tandartspraktijk hoeft daarmee niet te voldoen aan de voorwaarden die gelden voor een beroep aan huis.

5.2.3.2 *Achtergrondinformatie*

- Verwijzing naar hoofdstuk 1 INLEIDING
- Verwijzing naar hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING
- Verwijzing naar hoofdstuk 3 BELEIDSKADER
- Verwijzing naar hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN
- Verwijzing naar hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het aspect grondexploitatie.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt een uitgebreide procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun mening op het plan kenbaar kunnen maken. Hierna volgt een nadere toelichting.

Vorbereidingsfase

Inpraak op het planvoornemen heeft plaatsgevonden in de fase van het opstellen van het SPVE. Dit heeft geleid tot een aantal inspraakreacties. De ingekomen inspraakreacties hebben evenwel niet tot aanpassing van het SPVE geleid.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, is het SPVE tevens verzonden aan een aantal vaste advies- en overlegpartners. Er is op het planvoornemen gereageerd door de volgende instanties:

- provincie Noord-Holland;
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland;
- Omgevingsdienst IJmond.

De op het planvoornemen binnengekomen reacties zijn betrokken bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan en bijgevoegd als Bijlage 5 bij dit plan.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt vervolgens de in de Wro opgenomen formele bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Vaststellingsfase

Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen wordt een standpunt bepaald in de zienswijzennota. Wanneer hier aanleiding toe is, wordt het resultaat van de zienswijzennota verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is een op ontwikkeling gericht plan. De kosten komen, al dan niet verdisconteerd in de verkoop van gronden, voor rekening van drie externe partijen. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd.

6.4 Grondexploitatie

Met de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, indien sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen worden gesteld.

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de realisatie van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1, onder a: "de bouw van één of meer woningen". Voor het plan dient op grond hiervan een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente sluit, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, met de initiatiefnemende partijen (RK-parochie, tandartspraktijk en Wooncompagnie als betrokken woningbouwvereniging) drie verschillende exploitatieovereenkomsten waarin tevens het planschadeverhaal is geregeld. Het opstellen van een grondexploitatieplan is hierdoor niet langer noodzakelijk. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig Programma Van Eisen

SPVE Kievitstraat te IJpendam



DEFINITIEF



BügelHajema

Plek voor ideeën

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

Overzichtskaart



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

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.

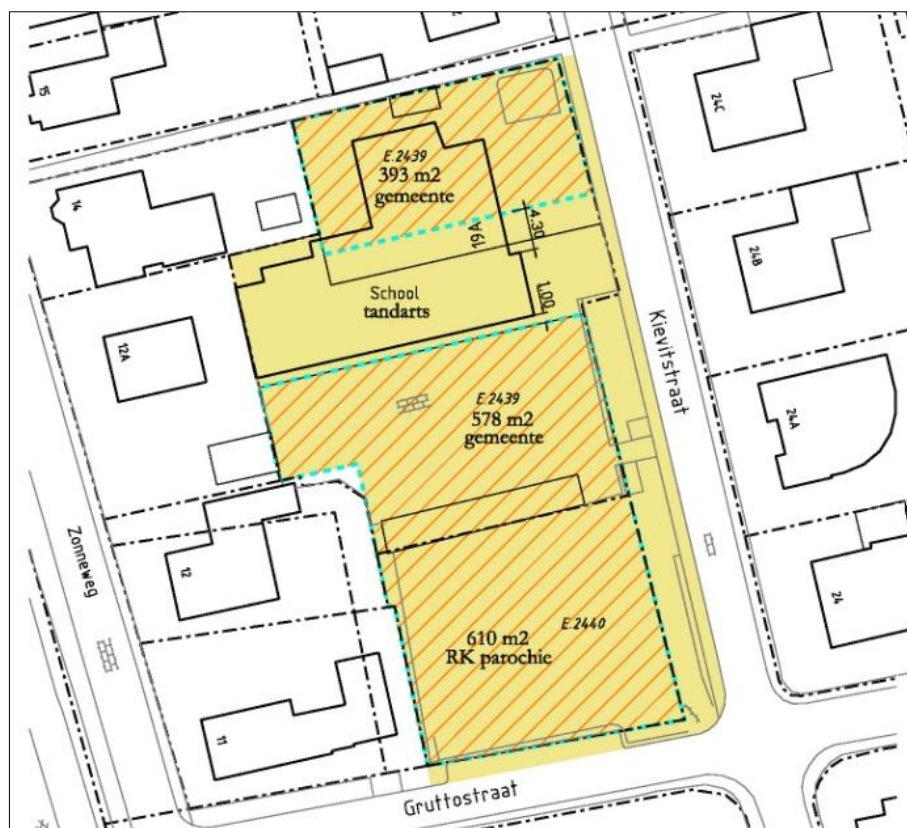
1.2

Plangebied

Het plangebied ligt in de hoek van de Gruttostraat en de Kievitstraat en betreft de locatie van de voormalige Sebastianusschool te Ilpendam. 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

1.3

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.

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

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



Legenda

Archeologisch onderzoek vereist bij:

- Alle bodemroering, monumentenvergunning nodig
- Alle bodemroering
- Plannen groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm
- Plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm
- Plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm
- Plannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm

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 afstandsstap 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 risicokaart 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 Ilpendam 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

Wegverkeerslawaa

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 50 km/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.

2.10

Verkeer

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 weekdagemaal 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 weekdagemaal, 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 verkeersaan-trekkende 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

2.11

Kabels en leidingen

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.

2.12

Conclusie

Nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï, 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)

4.3

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 inpassing 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:

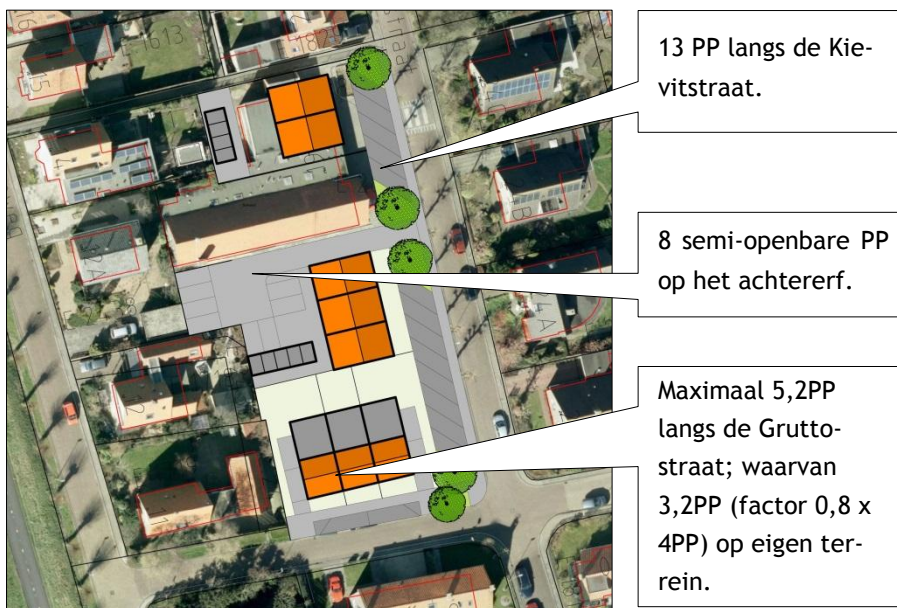
- schuin op de Kievitstraat gesitueerde parkeerplaatsen;
- langsparkeren en parkeren op eigen terrein aan de Gruttostraat;
- (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen;
- kap van alle bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de 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 parkeerinvulling 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.



Parkeerinvulling

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.



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.

Parkeervulling

Model 4



Schetsplan

Model 4 gaat uit van:

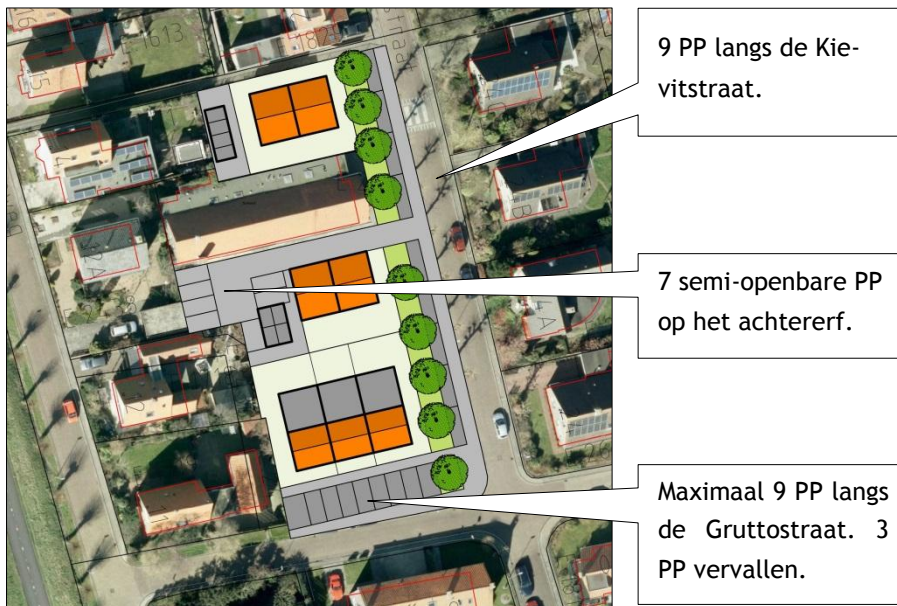
- parkeerplaatsen evenwijdig aan de Kievitstraat, haaks op de Gruttostraat en (semi)openbare parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen;
- kap van alle bestaande bomen en aanplant van nieuwe bomen;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige school (tandarts) en 8 goedkope appartementen 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 parkeervulling 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 gemeenteground. Op deze gronden zijn 8 goedkope appartementen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 12,8 parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



Parkeervulling

Model 5



Schetsplan

Model 5 gaat uit van:

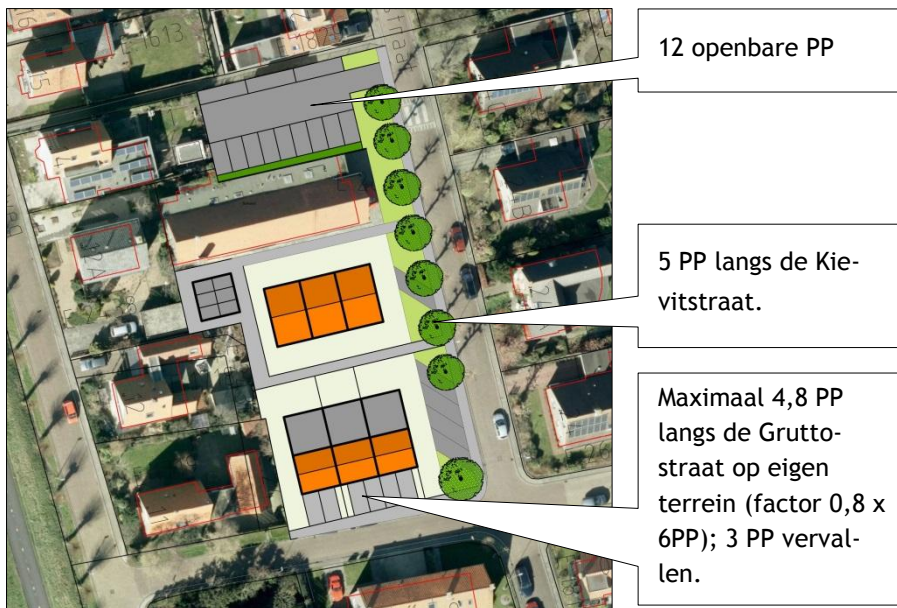
- clustering van parkeerplaatsen op gronden van de gemeente;
- schuin op de Kievitstraat gesitueerde parkeerplaatsen;
- langsparkeren en parkeren op eigen terrein aan de Gruttostraat;
- behoud bestaande bomen en aanplant van een nieuwe boom;
- 3 seniorenwoningen (RK Parochie), 2 woningen in de voormalige 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 gemeenteground. Op deze gronden zijn 6 goedkope appartementen geschetst. Dit brengt een parkeerbehoefte van 9,6 parkeerplaatsen met zich mee. De parkeerbalans is hiermee kloppend.



Parkeervulling

4.4

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 kanttekeningen 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

5.2

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 bouwmogelijkheden aan de Kievitstraat.

Hoofdvorm

Bouwworm	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.

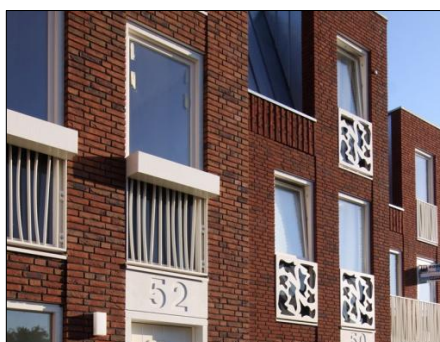
Diversen

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

B i j l a g e 1 -
V a s t s t e l l i n g s b e -
s l u i t

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;

B E S L U I T :

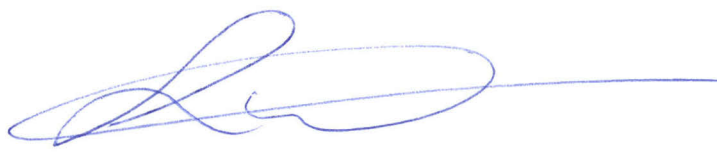
- I. Instemmen met de verwerking van de inspraakreacties op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen.
- II. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, met inachtneming van de resultaten van de inspraak, gewijzigd vast te stellen, in die zin dat de hoofdvorm van de bouwmassa van de drie senioren woningen 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

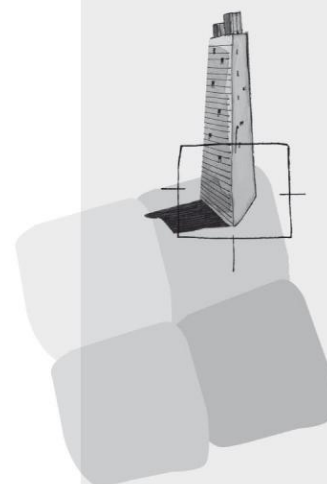
Opdrachtgever
Gemeente Waterland

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

Bijlage 2 Ecologische inventarisatie

Ecologie

KADER

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb)¹ of het provinciaal ruimtelijk natuurbesluit noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 9 mei 2017 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden waren: bewolkt, circa 12°C en een zwakke wind.

PLANGEBIED

Het plangebied betreft een perceel ten westen van de Kievitstraat en ten noorden van de Gruttostraat te Ipendam. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de erven van woningen langs de Zonneweg en aan de noordzijde aan woningen langs de Kievitstraat. Aan de noordzijde van het plangebied staan twee geschakelde gebouwen. Het meest noordelijke gebouw is opgetrokken uit bakstenen muren en heeft een plat dak dat is bedekt met een bitumen dakbedekking. Het gebouw heeft een metalen dakrand met daaronder trespa boeiboorden. Het zuidelijke gebouw is eveneens opgetrokken uit bakstenen muren en heeft een zadeldak dat is bedekt met dakpannen. Om de gebouwen is bestrating aanwezig. De zuidzijde van het plangebied bestaat uit een gazon. Langs de Kievitstraat groeien platanen en langs de Gruttostraat staan meelbessen. Aan de westzijde van het plangebied is net buiten het plangebied een rij zwarte elzen aanwezig. Daarnaast zijn hagen met berberis en haagliguster aanwezig. Permanent oppervlaktewater ontbreekt binnen het plangebied.

De plannen bestaan uit de bouw van 4 startersappartementen, 3 seniorenwoningen en bijbehorende parkeerplaatsen. Ten behoeve van de nieuwbouw wordt het noordelijke gebouw met het platte dak gesloopt en worden de bomen langs de Kievit- en Gruttostraat gekapt. Daarnaast wordt bestrating verwijderd en grond vergraven.



Impressie van het plangebied (9 mei 2017)

¹ De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.

Soortbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna² (NDFF) via Quickscanhulp.nl³ (© NDFF - quickscanhulp.nl 19-04-2017 11:38:08) blijkt dat binnen een straal van een kilometer rond het plangebied diverse beschermde diersoorten bekend zijn. Indien van toepassing worden relevante soorten in onderstaande tekst behandeld.

Uit de omgeving van het plangebied (0-5 km) zijn geen beschermde plantensoorten bekend (Quickscanhulp.nl). In de gazons en tussen de bestrating zijn tijdens het veldbezoek de plantensoorten als Engels raaigras, herderstasje, madeliefje, look-zonder-look, paardenbloem en witte klaver aangetroffen. De aangetroffen soorten duiden op voedselrijke omstandigheden. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Deze zijn gezien de inrichting van het plangebied ook niet te verwachten.

Nesten van broedvogels met een jaarrond beschermd nest zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek.

Hoewel het bezoek werd afgelegd tijdens goede weersomstandigheden in het broedseizoen van huismus, zijn in het plangebied geen huismussen waargenomen. De dakpannen van het te behouden gebouw zijn sterk afgeplat, waardoor voor huismus en gierzwaluw ook geen geschikte ruimtes onder de dakpannen aanwezig zijn om te broeden. Bij huizen in de omgeving van het plangebied broeden wel huismussen. Het plangebied vormt hooguit een klein onderdeel van het foerageergebied van deze soort.

Onder een kapotte nokvorst is tijdens het veldbezoek wel een bezet spreekwennest aangetroffen. Daarnaast kunnen in het plangebied een aantal

² Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

³ Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

algemene vogelsoorten van tuinen en parken tot broeden komen, zoals merel, winterkoning en Turkse tortel.

Het te slopen gebouw met plat dak biedt geen invliegopeningen voor vleermuizen. Zo ontbreekt ruimte achter de trespa boeiboorden en zijn geen open stootvoegen aanwezig. Het aangrenzende gebouw dat bij de plannen behouden blijft is wel potentieel geschikt voor vleermuizen. Er zijn invliegopeningen aanwezig via een open stootvoeg in de schoorsteen en een aantal ventilatiegaten in de zijgevel. In de bomen in en om het plangebied zijn geen voor vleermuizen geschikte ruimtes aangetroffen, zoals holtes of loszittende schors.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Te verwachten zijn soorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger, waarvan waarnemingen bekend zijn uit de omgeving van het plangebied (Quickscanhulp.nl). De bomen in en om het plangebied maken geen onderdeel uit van een doorlopende structuur met opgaande beplanting. Daarom zal het plangebied geen onderdeel vormen van een belangrijke vliegroute voor vleermuizen.

Binnen het plangebied zijn een aantal algemene grondgebonden zoogdieren te verwachten waarvoor in de provincie Noord-Holland een vrijstelling van de verbodsartikelen geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de terreinomstandigheden zijn soorten als bosmuis, huisspitsmuis en egel te verwachten. Uit de omgeving van het plangebied zijn is het voorkomen van de niet-vrijgestelde waterspitsmuis bekend (Quickscanhulp.nl). Voor deze en andere niet-vrijgestelde grondgebonden zoogdieren ontbreekt geschikt biotoop in het plangebied.

Uit de omgeving van het plangebied is het voorkomen bekend van de beschermde rugstreeppad (Quickscanhulp.nl). Voortplantingsbiotoop voor deze soort ontbreekt in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Bovendien ontbreekt geschikt overwinteringsbiotoop in de vorm van vergraafbare grond of opgeslagen materialen. Van deze soort wordt dan ook hooguit incidenteel een zwervend exemplaar in het plangebied verwacht.

Ook algemene amfibieën als gewone pad en bruine kikker worden door het ontbreken van oppervlaktewater in lage aantallen verwacht. Voor deze soorten geldt in de provincie Noord-Holland een vrijstelling van de verbodsartikelen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroepen reptielen, vissen en ongewervelden is uitgesloten in het plangebied het ontbreken van geschikt biotoop.

TOETSING

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord of vernietigd, dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht

de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van het plan gaat geen essentieel foerageergebied van huismus of andere jaarrond beschermde vogelsoorten verloren.

Het gebouw met het zadeldak blijft bij het plan behouden, zodat eventuele vleermuisverblijfplaatsen behouden blijven. Als gevolg van de ontwikkelingen kan het plangebied wel van waarde veranderen als foerageergebied voor vleermuizen. In de omgeving van het plangebied is echter in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig, zodat negatieve effecten op vleermuizen niet op zullen treden.

Wij adviseren om bij graafwerkzaamheden geen ondiepe plassen te laten ontstaan die kunnen dienen als voortplantingswater voor rugstreeppad. Rugstreeppad is een pioniersoort die snel nieuw leefgebied kan koloniseren. Indien zich een populatie van rugstreeppad vestigt op een bouwplaats, kunnen de werkzaamheden stilgelegd worden. Het ontstaan van voortplantingswater kan voorkomen worden door kuilen en laagtes te dempen voordat deze zich vullen met water. Als alternatief kan een amfibieënscherm om een bouwplaats aangebracht worden.

Als gevolg van het plan kunnen verblijfplaatsen van enkele algemene amfibieën- en of zoogdierensoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Noord-Holland. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

WET NATUURBESCHERMING

In de Wnb is de bescherming van Natura 2000-gebieden, geregeld. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het NNN (voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Noord-Holland uitgewerkt in de

Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebied. Hiertoe zijn specifieke gebieden aangewezen.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt op een afstand van circa 550 meter van het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de Wnb, te weten Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske ten zuidwesten van het plangebied. Op een afstand van circa 400 meter ten oosten van het plangebied ligt een gebied dat is aangewezen als NNN. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op een afstand ongeveer 150 meter ten westen van het plangebied.

TOETSING

Gezien de terreinomstandigheden, de ligging in de bebouwde kom van IJpendam, de tussenliggende afstand en de aard van het plan zijn met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op Natura 2000-, NNN- en weidevogelleefgebieden te verwachten. Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een nadere analyse in het kader van de gebiedenbescherming van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Wnb op voorhand niet nodig.

Geadviseerd wordt om vestiging van rugstreeppad tijdens de uitvoering van de plannen te voorkomen.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

Bijlage 3 Watertoets



datum 1-6-2016
dossiercode 20160601-12-13084

Gegevens aanvrager:

W. Douwsma
BügelHajema
Balthasar Bekkerwei 76
8914BE
Leeuwarden

w.douwsma@bugelhajema.nl

Gegevens project:

SPVE Kievitstraat
Kievitstraat 17a
1452XB

Gegevens plangebied:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Waterland

Basisvragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
nee

Vervolg vragen:

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 2000 m²?
nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is of wordt genomen?
nee

Heeft het plan een tijdelijke of permanente waterpeilverandering tot gevolg?
nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van (grond)wateroverlast? (Vraag andere partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet)
nee

Betreft het plan een algehele herziening van een bestemmingsplan, een structuurvisie, masterplan, herstructureringsplan, tracébesluit, landinrichtingsplan of grootschalige wegreconstructie?
nee

Aanvullende vragen (korte procedure):

Neemt door het plan de verharding toe met een hoeveelheid tussen 800 m² en 2000 m²?
nee

Hieronder kunt u in m2 aangeven met welke hoeveelheid de verharding toeneemt. Indien er geen toename is, vult u 0 in.
350 m2

Hoe wordt in het plan het afvalwater en het hemelwater behandeld?

Via een gemengd stelsel

Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk belast wordt?

nee

Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig?

nee

Worden er in het plan wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem aangebracht of vinden er werkzaamheden plaats binnen 5 meter van een waterloop?

nee

Is er sprake van een tijdelijke of permanente grondwateronttrekking en/of -lozing?

nee



Abbeelding plangebied en eventueel geraakte kaartlagen

datum 1-6-2016
dossiercode 20160601-12-13084

Project: SPVE Kievitstraat
Gemeente: Waterland
Aanvrager: W. Douwsma
Organisatie: BûgelHajema

Geachte heer/mevrouw W. Douwsma,

Voor het plan *SPVE Kievitstraat* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de **korte procedure** worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt verwerken. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen met betrekking tot de watertoets. Mochten er desondanks vragen zijn dan kunt u op onze watertoetspagina een link vinden naar de gebiedsindeling van onze regioadviseurs en rechtstreeks contact opnemen met één van hen. (https://www.hhnk.nl/portaal/water_3556/item/watertoets_3017.html) U kunt ook met ons algemene nummer bellen (072-582 8282) en vragen naar de regioadviseur voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt.

Wij hebben uw aanvraag als een melding ontvangen en zullen deze archiveren. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap een controle doen of de conclusies ten aanzien van de wateraspecten kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Dit formulier en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD

T 072 582 8282
F 072 582 7010
E post@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *SPVE Kievitstraat* in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is 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.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan is er sprake van een lozing van afvalwater en hemelwater op een (bestaand) gemengd stelsel. Samen met de gemeenten heeft het hoogheemraadschap de ambitie het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Wij willen u daarom adviseren de mogelijkheden te onderzoeken het hemelwater op eigen terrein te verwerken en alleen het afvalwater aan te sluiten op de gemengde riolering. Indien er geen mogelijkheden bestaan het hemelwater op eigen terrein te verwerken (of op oppervlaktewater te lozen), raden wij u aan het hemelwater en afvalwater in ieder geval gescheiden aan te bieden op de perceelgrens.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2014

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek

Bestemmingsplan Ilpendam - Sebastianus



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Akoestisch onderzoek

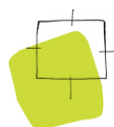
Bestemmingsplan Ilpendam - Sebastianus

Inhoud

Rapport met bijlagen

9 oktober 2017

Projectnummer 260.00.02.02.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Situatie	4
3	Wet geluidhinder	5
3.1	Wegverkeerslawaaï	5
3.1.1	Zones	5
3.1.2	Normstelling en ontheffing	6
3.1.3	Binnenwaarde	7
3.1.4	Dove gevels	7
3.1.5	Aftrek artikel 110 g	7
3.2	Cumulatie	7
4	Rekenmethode	9
5	Uitgangspunten	10
5.1	Fysieke gegevens	10
5.2	Verkeersgegevens	10
6	Berekening en toetsing	12
6.1	Berekening	12
6.2	Toetsing	13
6.3	Cumulatie	14
7	Hogere waarde	15
8	Samenvatting en conclusie	17

Bijlagen

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Waterland heeft BügelHajema Adviseurs b.v. een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidsbelasting op de te realiseren woningen in het kader van het Bestemmingsplan Sebastianus in IJpendam in de gemeente Waterland. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De nieuw te realiseren woningen bevinden zich binnen de geluidzone van de Jaagweg (N235).

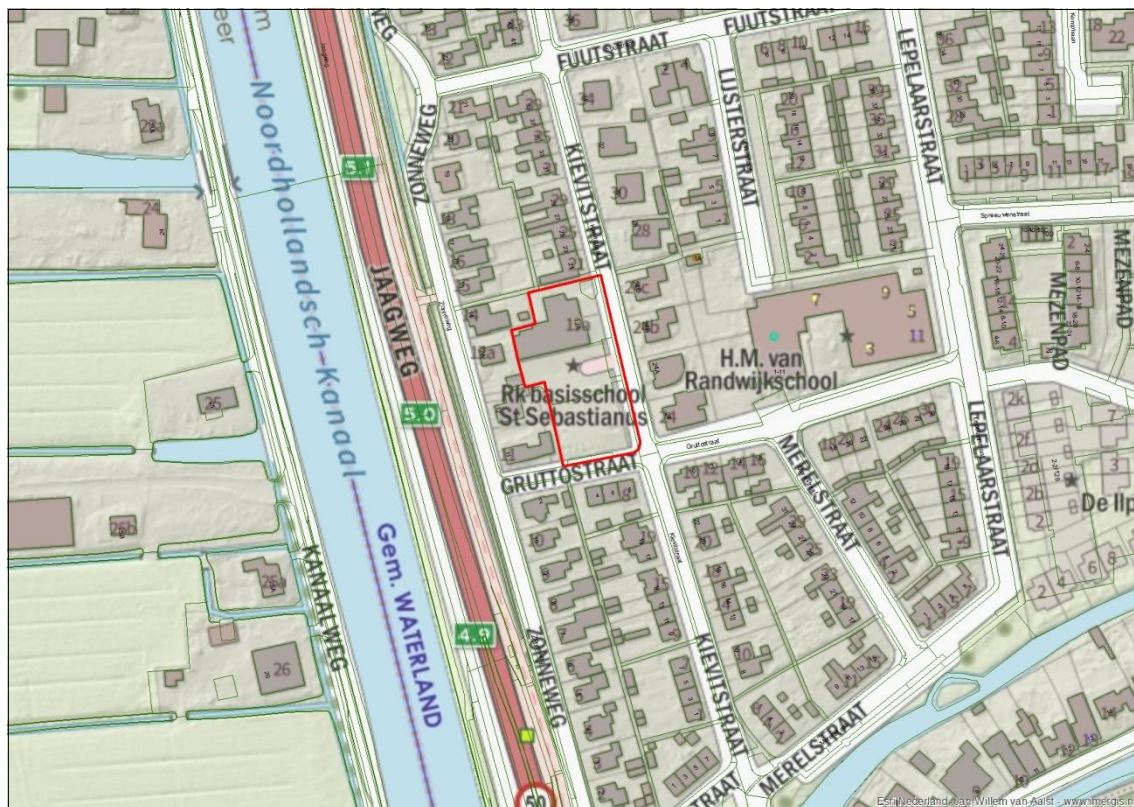
Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de bouwvlakken van de woningen en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Toetsing van de karakteristieke geluidwering voor het vaststellen van de binnenwaarde van de woningen valt buiten het kader van dit onderzoek.

Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMG 2012).

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de voorliggende rapportage.

2 Situatie

Het initiatief heeft betrekking op de locatie gelegen op de hoek van de Kievitstraat en de Gruttostraat, in IJpendam in de gemeente Waterland. Voor deze locatie worden plannen voorbereid waarbij de realisatie van een aantal woningen mogelijk wordt gemaakt. De volgende afbeelding geeft de voor- genomen situering van de te realiseren woningen.



Figuur 1. Bouwlocatie in rood omkaderd

3 Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder dient met betrekking tot de geluidbelasting van een (spoor)weg de L_{Aeq} over alle perioden van 07.00-19.00 uur, van 19.00-23.00 uur en van 23.00-07.00 uur te worden bepaald. De L_{den} is de logaritmisches gemiddelde waarde van de berekende geluidbelasting in genoemde dag-, avond- en nachtperiode, waarbij gebruik wordt gemaakt van een 'energetische' middeling. Een en ander volgens de formule:

$$L_{den} = 10 * \log \left[\frac{12 * 10^{L_{dag}/10} + 4 * 10^{(L_{avond}+5)/10} + 8 * 10^{(L_{nacht}+10)/10}}{24} \right] \text{ [dB]}$$

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

De definitie van een gevel luidt:

'De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of onderwijsgebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB'.

De berekende geluidsniveaus worden afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde even getal zoals aangegeven in artikel 1.3.1 van het RMG 2012.

3.1 Wegverkeerslawaaai

3.1.1 Zones

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich wat betreft wegverkeerslawaaai op de zogenaamde zoneringsplichtige wegen. In principe zijn alle wegen zoneringsplichtig behalve:

- wegen die deel uitmaken van een woonerf (art. 74.2a);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74. 2b).

Langs zoneringsplichtige wegen is een geluidszone gelegen waarvan de breedte wordt bepaald door het aantal rijstroken alsmede de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied conform artikel 74 van de Wet geluidhinder. Indien wordt gebouwd binnen de geluidszone, verplicht de Wet geluidhinder door middel van akoestisch onderzoek aandacht te besteden aan de geluidssituatie.

Het stedelijk gebied wordt gedefinieerd als:

'Het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en

verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

Het buitenstedelijk gebied wordt gedefinieerd als:

'Het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

In onderstaande tabel zijn de zonebreedtes opgenomen.

Tabel 1. Zonebreedtes wegverkeer

Aard gebied	Aantal rijstroken	Zonebreedte ter weerszijden van de weg
stedelijk	1 of 2	200 m
	3 of meer	350 m
buitenstedelijk	1 of 2	250 m
	3 of 4	400 m
	5 of meer	600 m

De in de nabijheid van het plangebied gelegen Jaagweg kent deels een maximum snelheid van 50 km/uur en deels een maximum snelheid van 80 km/uur en is daarmee deels in stedelijk en deels in buitenstedelijk gebied gelegen. Deze weg kent derhalve een zone van 200 en 250 meter

De te realiseren geluidsgevoelige bebouwing ligt binnen de zone van deze weg en er dient daarom akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De in de nabijheid van de bouwlocatie gelegen overige wegen kennen een maximum snelheid van 30 km/uur en kennen formeel gezien geen zone. Deze wegen hebben echter een zodanig geringe verkeersintensiteit dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarom behoeven deze wegen niet in het akoestisch onderzoek betrokken te worden.

3.1.2 Normstelling en ontheffing

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone een ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB als geluidsbelasting op de gevel. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden blootgesteld aan een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, is het noodzakelijk dat een verzoek tot het mogen toestaan van een hogere waarde wordt ingediend. De maximale ontheffingsgrenswaarde voor nog te realiseren geluidsgevoelige bebouwing gelegen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB. In binnenstedelijk gebied bedraagt deze waarde 63 dB. De locatie is binnenstedelijk gelegen.

Bij een eventuele ontheffing moeten de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen worden onderzocht en afgewogen. Bij de afweging van de te treffen maatregelen moet rekening worden gehouden met de noodzaak van een veilige verkeersafwikkeling. Ook moet rekening worden gehouden met de inpasbaarheid van de maatregelen in het landschap en de kosten van de maatregelen. Bovendien moeten te plaatsen geluidsbeperkende voorzieningen voldoende doelmatig zijn (art. 110a lid 5 Wgh).

3.1.3 Binnenwaarde

Indien geen of onvoldoende maatregelen ter beperking van de gevelbelasting (kunnen) worden getroffen, dient het binnenklimaat te worden beschermd. De geluidswering van de uitwendige scheidsconstructie dient hierop te zijn afgestemd. Voor geluidgevoelige bebouwing is dit geregeld in het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidswering van een uitwendige scheidsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht moet, ter beperking van geluidshinder in het verblijfsgebied, ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die uitwendige scheidsconstructie en 33 dB.

3.1.4 Dove gevels

Gevels die geen te openen delen bevatten, zijn niet geluidgevoelig en worden dove gevels genoemd. Voor dergelijke gevels hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Wel moet de geluidswering van de gevels bij de bouw zodanig zijn dat de wettelijke maximale binnenwaarden worden gerespecteerd.

3.1.5 Aftrek artikel 110 g

Met het oog op de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van typekeuringen, mag een aftrek worden gehanteerd op de berekende geluidsbelastingen alvorens deze aan de wettelijke grenswaarden worden getoetst (art. 110g Wgh). De aftrek bedraagt:

- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of hoger is, geldt een aftrek van:
 - 4 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 57 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
 - 3 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 56 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
 - 2 dB voor andere waarden van de geluidsbelasting.
- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen lager is dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB.

Bij toetsing van het binnenniveau van geluidgevoelige bebouwing moet worden gerekend met een gevelbelasting zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

3.2 Cumulatie

De beoordeling van de geluidssituatie vindt afzonderlijk plaats voor de onderscheidbare zoneringsplichtige wegen. Cumulatie van meerdere geluidsbronnen mag echter niet leiden tot een onaanvaardbare situatie (art 110f Wgh).

Het RMG 2012 geeft in hoofdstuk 2 van bijlage 1 aan dat er alleen sprake kan zijn van cumulatie indien de ten hoogste toelaatbare waarde van meerdere bronnen wordt overschreden. Voorgeschreven wordt verder dat moet worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met samenloop bij de te treffen maatregelen. Hiermee wordt rekening gehouden in die zin dat de cumulatie wordt betrokken bij het beoordelen van de gevelwering van de geluidgevoelige bebouwing.

4 Rekenmethode

Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder dient plaats te vinden overeenkomstig het RMG 2012, de regeling als bedoeld in artikel 110d en e (Wgh). Bijlage III bij dit voorschrift geeft twee rekenmethoden weer:

- Standaard Rekenmethode I, gebaseerd op een vereenvoudiging van de situatie waarbij de weg bij benadering recht is en de invoergegevens zoals de verkeersintensiteiten en de hoogteverschillen in de weg geen belangrijke variaties vertonen.
- Standaard Rekenmethode II, bedoeld voor de meer complexe situaties die niet voldoen aan de randvoorwaarden voor de Standaard Rekenmethode I.

De onderhavige situatie is te complex om met rekenmethode I te kunnen berekenen. Dit maakt het gebruik van Standaard Rekenmethode II noodzakelijk.

Voor het uitvoeren van de methode II berekeningen van het wegverkeer is gebruik gemaakt van het computerprogramma WinhaviK versie 8.51. Hiertoe is de situatie gedigitaliseerd. In het invoermodel worden rijlijnen ingebracht, reflecterende bodemgebieden, hoogtelijnen, gebouwen en eventueel schermen. De rijstroken zelf, de zijwegen, waterpartijen en andere verharde oppervlakken zijn beschouwd als reflecterende bodemgebieden, de overige gebieden als absorberend.

Bij de berekeningen zijn verder de volgende uitgangspunten en rekenparameters gehanteerd:

- aantal reflecties: maximaal 1 stuks;
- openingshoek: 2 graden;
- bodemfactor: 0 (harde bodem), vervolgens zijn alle bodemoppervlakten in het rekenmodel geïmporteerd en voorzien van een bodemfactor (0,70-0,95).

De aftrek op grond van artikel 110g Wgh en het Europees bronbeleid op de berekende geluidsbelasting is in het rekenmodel verdisconteerd in de groepsreductie. Op de gevel van de betreffende geluidgevoelige bebouwing liggen de waarneempunten op verschillende hoogten afhankelijk van de hoogte van het betreffende gebouw en of het een geluidsgevoelige functie betreft (1,5 en 4,5 meter boven maaiveld).

De invoergegevens van het opgestelde Standaard Rekenmethode II rekenmodel, alsmede de grafische weergaven daarvan zijn als bijlagen bij dit onderzoek toegevoegd. De rekenresultaten worden besproken in hoofdstuk 6.

5 Uitgangspunten

5.1 Fysieke gegevens

Ten behoeve van het onderhavige onderzoek is gebruik gemaakt van door de opdrachtgever verstrekte ondergronden. De overige ten behoeve van de modellering benodigde gegevens met betrekking tot terreingesteldheid en gebouwen zijn met behulp van Google Streetview geïnventariseerd dan wel door opdrachtgever aangeleverd.

5.2 Verkeersgegevens

Bij de geluidsberekeningen is gebruikgemaakt van de verkeersgegevens van de gemeente. Deze zijn verkregen uit het "Akoestisch onderzoek N235, Doorstromingsmaatregelen N235/N247 en Groot Onderhoud", van 12 mei 2016.

De verkeersgegevens uit dit rapport voor de prognose voor het jaar 2028 komt voort uit verkeerscijfers van de provincie Noord-Holland uit 2014 inclusief de voertuigverdeling op de N235. Om de tellingen uit 2014 op het niveau van 2017 en 2028 te krijgen zijn de cijfers met 1% per jaar opgehoogd. Dit groeicijfer wordt gehanteerd in het middengebied van de provincie Noord-Holland en ook bij projecten van Bereikbaarheid Waterland. Deze gegevens zijn opgenomen in onderstaande tabel en bijlage 2.

Per wegvak is behalve de etmaalintensiteit van belang hoe het verkeer verdeeld is tussen dag-, avond- en nachturen. Bovendien is de verdeling van de aantallen en snelheden per voertuigcategorie uitgesplitst. De voertuigcategorieën worden hierbij als volgt ingedeeld:

- lichte motorvoertuigen (personenauto's en bestelauto's);
- middelzware motorvoertuigen (autobussen, vrachtwagens met twee assen en vier achterwiel);
- zware motorvoertuigen (vrachtwagens met drie of meer assen, vrachtwagens met aanhanger, trekkers met oplegger).

Tabel 2. (Verwachte) verkeersintensiteit, samenstelling en verdeling verkeer per wegvak

Weg	Wegdek	Etmaal intensiteit		Periode	%	Samenstelling verkeer		
		2017	2028			% lmv	% mzw	% zw
Jaagweg	SMA-NL8	18071	20162	dag	6,69	90,3	3,3	6,4
				avond	2,77	89,2	3,3	7,5
				nacht	1,08	89,8	3,3	6,9
Busbaan	SMA-NL8	566	631	dag	6,59		100,0	
				avond	2,10		100,0	
				nacht	1,56		100,0	

In het rekenmodel is verder rekening gehouden met plaatselijke hoogteverschillen. Voor het hele gebied is uitgegaan van een maaiveldhoogte van 0 meter, met uitzondering van de Jaagweg. Voor een

deel van de Jaagweg is uitgegaan van een aflopend talud richting de woningen. Door middel van hoogtelijnen heeft de Jaagweg in het rekenmodel grotendeels een verhoogde ligging gekregen.

6 Berekening en toetsing

6.1 Berekening

De berekende geluidsbelasting op de gevels van de betreffende woningen vanwege de Jaagweg is opgenomen in bijlage 1 en in onderstaande afbeelding en tabellen. De geluidsbelastingen in de onderstaande tabel zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 respectievelijk 2 dB.

De in rood aangegeven geluidsbelastingen overschrijden de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.



Figuur 2. Waarneempunten

Tabel 3. Geluidsbelasting vanwege de Jaagweg per waarneempunt per bouwlaag incl. aftrek ogv art. 110g Wgh

Bouwblok	Woning	Waarneem- punt	Waarneemhoogte		
			1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag	
1	1	1.1	37	46	
		1.2	42	45	
	2	2.1	41	43	
		2.2	33	34	
	3	3.1	28	31	
		3.2	40	44	
	4	4.1	41	44	
		4.2	37	46	
2	5	5.1	44	48	
		5.2	44	46	
	6	6.1	43	45	
		6.2	33	34	
	7	7.1	36	37	
		7.2	44	46	
	8	8.1	45	46	
		8.2	41	46	
	3	9	9.1	44	46
			9.2	45	48
9.3			49	51	
10		10.1	43	45	
		10.2	48	50	
11		11.1	42	44	
		11.2	37	38	
		11.3	47	49	
4		12	12.1	51	nvt
	12.2		49	nvt	
	12.3		45	nvt	
	12.4		44	nvt	
	12.5		40	nvt	
	12.6		28	nvt	
	5		13	13.1	49
13.2		nvt		50	
13.3		nvt		47	
13.4		nvt		45	
13.5		nvt		44	
13.6		33		34	
13.7		45		47	
13.8		47		49	
13.9		48		50	
13.10		50		52	

6.2 Toetsing

Uit de berekeningen blijkt dat een aantal woningen een te hoge geluidsbelasting kent vanwege de Jaagweg. De maximale geluidsbelasting bedraagt 52 dB. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt afgerond maximaal 4 dB.

De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. De gemeente Waterland zou kunnen overgaan tot het verlenen van hogere grenswaarden voor wegverkeerslawai vanwege de Jaagweg.

6.3 Cumulatie

Omdat er alleen sprake kan zijn van cumulatie indien de ten hoogste toelaatbare waarde van meerdere bronnen wordt overschreden, vindt geen cumulatie plaats zoals genoemd in paragraaf 3.2.

7 Hogere waarde

De geluidsbelasting van een aantal woningen vanwege het wegverkeer is hoger dan de ten hoogste toelaatbare gevelbelasting. De gemeente kan in een dergelijke situatie een hogere waarde tot ten hoogste 63 dB vaststellen. Deze waarde wordt niet overschreden. Gezocht is naar maatregelen om een hogere waarde procedure te voorkomen overeenkomstig de wijze uit het Besluit geluidhinder. De in dit besluit gestelde voorwaarden hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

In eerste instantie is gekeken naar maatregelen aan en om de weg en daarna aan het betreffende pand. Daarbij is gedacht aan het volgende.

- Bronmaatregelen
Gelet op het feit dat het hier om slechts enkele woningen gaat is het niet reëel om op het betreffende wegvak een ander verhardingstype toe te passen met een hoger geluidreducerend effect dan het aanwezige steenmastiek asfalt.
- Vergroting afstand bron-waarneempunt
Vergroting van deze afstand is niet mogelijk van de betreffende woningen vanwege de noodzaak te bouwen in de rooilijn en omdat het voornemen tevens een bestaand gebouw betreft. Daarnaast wordt een hogere waarde procedure niet voorkomen.
- Maatregelen in het overgangsgebied
Het oprichten van schermen en/of wallen voor incidentele geluidsgevoelige gebouwen is om financiële redenen niet haalbaar en fysiek ook niet mogelijk.

Samengevat kan worden gesteld dat maatregelen aan de weg of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn.

- Maatregelen aan de gevel
De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 3 dB. Omdat maatregelen aan de weg of tussen de weg en de woningen niet mogelijk zijn, zullen in de te realiseren woningen, indien noodzakelijk, zodanige gevelmaterialen worden toegepast dat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB bij gesloten deuren en ramen niet wordt overschreden. In het traject waarin de omgevingsvergunning voor het bouwen van de betreffende gebouwen wordt voorbereid, dient de aard en mate van isolatie van de gevels te worden bepaald. Bij toetsing van het binnenniveau van geluidgevoelige bebouwing moet worden gerekend met een gecumuleerde gevelbelasting (indien nodig) zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Onderstaand is in de tabel aangegeven aan welke geluidsweringswaarden de betreffende gevels dienen te voldoen.

Tabel 4. Benodigde geluidwering per gevel in dB

woning	Gevel	Wet. binnenwaarde	1° bouwlaag		2° bouwlaag	
			geluidsbelasting ¹⁾	geluidwering	geluidsbelasting ¹⁾	geluidwering
9	9.3	33 dB	54 dB	21 dB	56 dB	23 dB
10	10.2	33 dB	53 dB	20 dB ²⁾	55 dB	22 dB
11	11.3	33 dB	52 dB	20 dB ²⁾	54 dB	21 dB
12	12.1	33 dB	56 dB	23 dB	nvt	nvt
	12.2	33 dB	54 dB	21 dB	nvt	nvt
13	13.1	33 dB	54 dB	21 dB	56 dB	23 dB
	13.2	33 dB	nvt	nvt	55 dB	22 dB
	13.9	33 dB	53 dB	20 dB ²⁾	55 dB	22 dB
	13.10	33 dB	55 dB	22 dB	57 dB	24 dB

¹⁾ Geluidsbelasting exclusief aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder

²⁾ De gevelwering dient op grond van het Bouwbesluit ten minste 20 dB te zijn

8 Samenvatting en conclusie

In dit rapport is een akoestisch onderzoek gerapporteerd met betrekking tot de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de Jaagweg (N235) op de gevels van de te realiseren woningen aan de Kievitstraat in het kader van het Bestemmingsplan Sebastianus in Ilpendam in de gemeente Waterland.

Uit het onderzoek blijkt dat een aantal te realiseren woningen niet voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaaï vanwege de Jaagweg. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 4 dB.

Om de realisatie van deze woningen mogelijk te maken dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland een hogere waarde te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving.

Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

Bijlagen

BIJLAGE 1 – REKENBLADEN AKOESTISCH ONDERZOEK

Opbouw model



Geluidsbelasting per waarneempunt



Bugel Hajema

1

Projectgegevens

projectnaam:	25000020200 Bestemmingsplan IJpendam - Sebastianus
opdrachtgever:	Gemeente Waterland
adviseur:	BugelHajema Adviseurs
databaseversie:	849
situatie:	eerste situatie
uitsnede:	basismodel
omschrijving	verkeerslawaal
rekenhart:	16.0.5 (build2)
aut. berekening gemiddeld maaiveld:	☒
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):	☒
standaard bodemabsorptie:	0 %
rekenresultaat binnengelezen (datum):	09-10-2017
rekenresultaat binnengelezen (tijd):	14.10
maximum aantal reflecties:	1 graden
minimum zichthoek reflecties:	2 graden
maximum sectorhoek:	5 graden
vaste sectorhoek:	2

Bebouwing

nr	z.gern	m.gern	lengte	adres	reflectie	kenmerk
1	8.0	0.0	36	Kievistraat 19a	80	1
2	8.0	0.0	30	Kievistraat 19a	80	2
3	8.0	0.0	45	Kievistraat 19a	80	3
4	7.0	0.0	40	Kievistraat 1-7	80	4
5	7.0	0.0	59	Kievistraat 9-15	80	5
6	7.0	0.0	48	Kievistraat 19-17	80	6
7	7.0	0.0	138	Kievistraat 21-29	80	7
8	7.0	0.0	112	Kievistraat 31-39	80	8
9	7.0	0.0	56	Zonnegweg 4	80	9
10	8.0	0.0	75	Zonnegweg 5-6	80	10
11	7.0	0.0	52	Zonnegweg 7	80	11
12	8.0	0.0	51	Zonnegweg 8	80	12
13	8.0	0.0	47	Zonnegweg 9	80	13
14	9.0	0.0	28	Zonnegweg 10	80	14
15	9.0	0.0	38	Grutstrostraat 2	80	15
16	9.0	0.0	53	Zonnegweg 11	80	16
17	8.0	0.0	55	Zonnegweg 12	80	17
18	8.0	0.0	25	Zonnegweg 12a	80	18
19	9.0	0.0	53	Zonnegweg 14	80	19
20	8.0	0.0	46	Zonnegweg 15	80	20
21	9.0	0.0	55	Zonnegweg 16-17	80	21
22	9.0	0.0	57	Zonnegweg 18	80	22
23	9.0	0.0	37	Zonnegweg 19	80	23
24	0.0	0.0	22	Zonnegweg 20	80	24
25	8.0	0.0	41	Zonnegweg 21	80	25
26	0.0	0.0	47	Kievistraat 8-10	80	26
27	7.0	0.0	57	Kievistraat 12-18	80	27
28	7.0	0.0	27	Kievistraat 20-22	80	28
29	7.0	0.0	45	Grutstrostraat 4-8	80	29
30	7.0	0.0	124	Grutstrostraat 10-16	80	30
31	8.0	0.0	57	Kievistraat 24	80	31
32	8.0	0.0	44	Kievistraat 24a	80	32
33	8.0	0.0	43	Kievistraat 24b	80	33
34	9.0	0.0	43	Kievistraat 24c	80	34
35	8.0	0.0	41	Kievistraat 28	80	35
36	7.0	0.0	34	Kievistraat 30	80	36
37	7.0	0.0	45	Kievistraat 32	80	37
38	7.0	0.0	38	Kievistraat 34	80	38
39	8.0	0.0	52	Kanaalweg 26	80	39
40	6.0	0.0	53	Kanaalweg 28a	80	40
41	7.0	0.0	43	Kanaalweg 25	80	41
42	8.0	0.0	39	Zonnegweg 22	80	42
43	3.7	0.0	64	Kievistraat 19a	80	43
44	8.0	0.0	65	Kievistraat 19a	80	44
45	3.7	0.0	14	Kievistraat 19a	80	45
46	3.7	0.0	20	Kievistraat 19a	80	46

Bodemlijnen

nr	z.gem	lengte	type	kenmerk
1	0.0	302	hoogtelijn	1
2	0.5	302	hoogtelijn	2

Bugel Hajema

5

nr	z1	m1 adres	huisnr type	afw.toets	refi kenmerk	hart groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Leim	IL: inc. maatregel		VL: excl. optrektoeslag		
														VL: inc. affrek	RL: inc. prognose	Lden	Leim	VL: inc. affrek
26	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		12.2	VL totaal (0)	1	1.5	52.65	48.93	44.92	53.74	54.92	48.75	49.93	52.65	48.93	44.92
27	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		12.3	VL totaal (0)	1	1.5	49.15	45.43	41.42	50.24	51.42	45.30	46.48	49.15	45.43	41.42
28	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		12.4	VL totaal (0)	1	1.5	48.13	44.41	40.41	49.23	50.41	44.29	45.47	48.13	44.41	40.41
29	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		12.5	VL totaal (0)	1	1.5	43.46	39.74	35.74	44.56	45.74	39.59	40.77	43.46	39.74	35.74
30	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		12.6	VL totaal (0)	1	1.5	31.45	27.75	23.80	32.58	33.80	27.58	28.80	31.45	27.75	23.80
31	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		13.1	VL totaal (0)	1	1.5	52.68	48.96	44.94	53.77	54.94	48.78	49.96	52.68	48.96	44.94
32	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		13.2	VL totaal (0)	1	4.5	54.92	51.22	47.20	56.02	57.20	51.04	52.22	54.92	51.22	47.20
33	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		13.3	VL totaal (0)	1	4.5	53.76	50.05	46.04	54.86	56.04	49.88	51.06	53.76	50.05	46.04
34	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		13.4	VL totaal (0)	1	4.5	50.57	46.85	42.85	51.67	52.85	46.73	47.92	50.57	46.85	42.85
35	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		13.5	VL totaal (0)	1	4.5	48.62	44.90	40.90	49.72	50.90	44.80	45.98	48.62	44.90	40.90
36	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		13.6	VL totaal (0)	1	1.5	37.10	33.38	29.40	38.21	39.40	33.21	34.40	37.10	33.38	29.40
37	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		13.7	VL totaal (0)	1	4.5	38.17	34.45	30.48	39.28	40.48	34.28	35.48	38.17	34.45	30.48
38	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		13.8	VL totaal (0)	1	1.5	49.10	45.38	41.38	50.20	51.38	45.22	46.40	49.10	45.38	41.38
39	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		13.9	VL totaal (0)	1	4.5	51.03	47.32	43.31	52.13	53.31	47.15	48.33	51.03	47.32	43.31
40	0.0	0.0 Kievstraat 19a	19a gevel		13.10	VL totaal (0)	1	1.5	50.40	46.69	42.68	51.50	52.68	46.54	47.72	50.40	46.69	42.68
						VL totaal (0)	1	4.5	52.55	48.84	44.83	53.65	54.83	48.69	49.87	52.55	48.84	44.83
						VL totaal (0)	1	1.5	51.57	47.86	43.84	52.66	53.84	47.68	48.86	51.57	47.86	43.84
						VL totaal (0)	1	4.5	53.91	50.20	46.18	55.00	56.18	50.02	51.20	53.91	50.20	46.18
						VL totaal (0)	1	1.5	53.53	49.81	45.80	54.62	55.80	49.63	50.81	53.53	49.81	45.80
						VL totaal (0)	1	4.5	55.68	51.97	47.96	56.78	57.96	51.79	52.97	55.68	51.97	47.96

Rijlijnen

nr.z.gem	lengte wegdek	hellingcor. groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	Intensiteiten			snelheden					
							%	licht	middel	zwaar	motor	licht	middel	zwaar	motor
1 0 0	61 75 sma-nl8 CROW316	1	N235 oost. rijb. 80 t 1.1		2	10081.0 ☒	avond	6.69	90.27	3.30	6.43	80	80	80	80
							2.77	89.19	3.27	7.54		80	80	80	80
2 0 5	302 75 sma-nl8 CROW316	1	N235 oost. rijb.50 k 1.2		5	10081.0 ☒	nacht	1.08	89.85	3.29	6.86	80	80	80	80
							6.69	90.27	3.30	6.43		50	50	50	50
							2.77	89.19	3.27	7.54		50	50	50	50
3 0 0	60 75 sma-nl8 CROW316	1	N235 west. rijb. 80 t 2.1		2	10081.0 ☒	avond	1.08	89.85	3.29	6.86	50	50	50	50
							6.69	90.27	3.30	6.43		80	80	80	80
							2.77	89.19	3.27	7.54		80	80	80	80
4 0 6	302 75 sma-nl8 CROW316	1	N235 west. rijb.50 k 2.2		5	10081.0 ☒	nacht	1.08	89.85	3.29	6.86	80	80	80	80
							6.69	90.27	3.30	6.43		50	50	50	50
							2.77	89.19	3.27	7.54		50	50	50	50
5 0 0	60 75 sma-nl8 CROW316	1	Busbaan	3.1	2	631.0 ☒	avond	1.08	89.85	3.29	6.86	50	50	50	50
							6.59	100.00	100.00			80			
							2.10					80			
6 0 5	302 75 sma-nl8 CROW316	1	Busbaan	3.2	5	631.0 ☒	nacht	1.56	100.00	100.00		80			
							6.59	100.00	100.00			50			
							2.10	100.00	100.00			50			
							1.56	100.00	100.00			50			

Bodenabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	103	85.0	1
2	109	85.0	2
3	198	90.0	3
4	169	75.0	4
5	199	70.0	5
6	251	75.0	6
7	78	70.0	7
8	145	70.0	8
9	95	70.0	9
10	451	70.0	10
11	113	70.0	11
12	90	70.0	12
13	90	70.0	13
14	86	70.0	14
15	95	70.0	15
16	113	70.0	16
17	113	70.0	17
18	123	70.0	18
19	163	70.0	19
20	82	70.0	20
21	96	70.0	21
22	389	95.0	22
23	269	95.0	23
24	532	80.0	24
25	681	80.0	25
26	574	80.0	26
27	1031	80.0	27
28	93	80.0	28
29	54	80.0	29
30	154	80.0	30
31	84	70.0	31
32	104	90.0	32
33	48	90.0	33
34	90	90.0	34
35	173	75.0	35
36	103	70.0	36
37	77	70.0	37
38	90	70.0	38
39	92	70.0	39
40	103	70.0	40
41	103	70.0	41
42	91	25.0	42

BIJLAGE 2 - VERKEERSGEGEVENS

Tabel 3.1 Gehanteerde verkeersgegevens

Weg	2017			2028		
	Intensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek	Intensiteit [mvt/etm]	Snelheid [km/uur]	Wegdek
Busbaan	566	50/80	Referentie -wegdek	631	50/80	Dunne deklagen B en SMA-NL8
Rijstroken	18071	50/80	SMA-NL8 en Referentie -wegdek	20162	50/80	Dunne deklagen B en SMA-NL8

Tabel 3.2 Verdeling verkeersintensiteiten

Categorie	2017			2028		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Lichte mvtg	90,3	89,2	89,8	90,3	89,2	89,8
Middelzware mvtg	3,3	3,3	3,4	3,3	3,3	3,4
Zware mvtg	6,4	7,6	6,9	6,4	7,5	6,9

Colofon

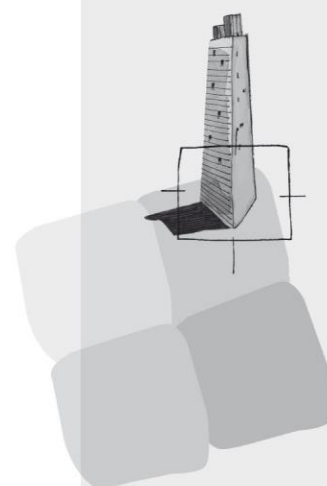
Opdrachtgever
Gemeente Waterland

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
N. Linthorst

Supervisie
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
260.00.02.02.00.00



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

Bijlage 5 Overlegreacties

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het plan ook verzonden aan een aantal vaste advies- en overlegpartners. Er zijn, in alfabetische volgorde, overlegreacties ingediend door de volgende instanties:

- Omgevingsdienst IJmond
- Provincie Noord-Holland
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

Advies

aan	Gemeente Waterland	van	Winette de Wolf
t.a.v.	Koldewijn, Henri <H.Koldewijn@waterland.nl>	telefoon	0251-263814
datum	27 juli 2017		
onderwerp	Advies vooroverleg Kievitstraat IJpendam		

De gemeente Waterland heeft Omgevingsdienst IJmond gevraagd in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening betreffende het “Stedenbouwkundig programma van Eisen Kievitstraat te IJpendam” dat op 2 februari 2017 door de gemeenteraad van Waterland is vastgesteld.

In deze notitie doen wij verslag van onze bevindingen.

Situatie

De planlocatie betreft de voormalige Sebastianusschool met schoolplein en de aansluitende groenvoorziening van de Rooms Katholieke Parochie, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern IJpendam.

Het plangebied kent het volgende programma:

1. Een tandartspraktijk en 2 woningen in een deel van het voormalige schoolgebouw;
2. De bouw van 8 woningen bedoeld voor jongeren, op gronden in eigendom van de gemeente Waterland;
3. 3 woningen bedoeld voor senioren op gronden in eigendom van de Rooms Katholieke Parochie

Over de 8 woningen bedoeld voor jongeren wordt overleg gevoerd met woningbouwcorporatie Wooncompagnie. Wooncompagnie kan deze woningen toevoegen aan haar woningvoorraad en als sociale huurwoningen verhuren. De woningen zijn primair bedoeld voor jongeren.

De Parochie heeft de doelstelling drie grondgebonden woningen te realiseren bedoeld voor senioren.

Luchtkwaliteit

Bij planvorming is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Bij de aanvraag moet een onderzoek worden aangeleverd.

Wettelijk kader

In hoofdstuk 5 van de **Wet milieubeheer** is vermeld in welke gevallen onderzocht dient te worden of aan de luchtkwaliteitseisen kan worden voldaan. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grens- en richtwaarden en plandrempels opgenomen.

De op grond van artikel 5.16, vierde lid Wet milieubeheer uitgevaardigde algemene maatregel van bestuur ‘**Besluit niet in betekenende mate bijdragen** (luchtkwaliteits-eisen)’ regelt vrijstelling van individuele toetsing voor projecten, indien deze vallen onder de categorie “niet in betekenende mate”.

In de bijbehorende ministeriële regeling niet in betekenende mate (NIBM) bevat regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is het geval als de toename de tijdelijke 1% grens niet overschrijdt. Met de bovengenoemde 1% wordt bedoeld 1% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxiden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen is opgenomen dat, als een project weliswaar bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit maar de toename daarbij onder de van toepassing zijnde NIBM aan de concentratie van een stof blijft, het project vrijgesteld is van individuele toetsing van het besluit.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is eveneens opgenomen dat indien uit luchtonderzoek blijkt dat na realisatie van het plan de luchtkwaliteit voldoet aan het kwaliteitseisen zoals opgenomen in de bijlage 2 van de Wet milieubeheer er geen belemmering meer is conform de luchtkwaliteitseisen.

Geluid

Akkoord met opmerking, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai moet nog plaats vinden. Het plangebied ligt binnen de zone van de N235, Jaagweg. Het plan betreft hoofdzakelijk nieuwbouw van woningen. De gevelgeluidwering van nieuwbouwwoningen moet voldoende zijn om een binnenwaarde van maximaal 33 dB te kunnen garanderen ten gevolge van de gezoneerde weg. Voor de wijziging van een bestaand gebouw geldt voor de maximale binnenwaarde volgens het Bouwbesluit het reeds verkregen niveau. Met verbouw van het bestaande voormalige schoolgebouw tot woningen wordt aanbevolen om in de planregels aanvullende eisen te stellen aan de geluidwering van de gevels van bestaand gebouw.

Wet natuurbescherming

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.

Asbest

Er dient voorafgaande een asbestinventarisatie te worden gedaan.

Slopen

In de te slopen bebouwing kunnen zich verblijfplaatsen bevinden van beschermde soorten, waaronder vleermuizen. Een verkennend ecologisch onderzoek is noodzakelijk om de aanwezigheid van beschermde soorten te onderzoeken.

Er dient voorafgaande een sloopvergunning aangevraagd te worden voor de te slopen panden.

Aerius

Aangezien er geen 'feitelijke gebruik' is omdat de nieuw te bouwen woningen niet in vergelijking zijn met wat er nu staat, dient er een aeriusberekening uitgevoerd te worden.

Bodem

Op basis van de bij de omgevingsdienst aanwezige bodeminformatie wordt de locatie beschouwd als onverdacht voor bodemverontreiniging. Er is op een gedeelte van de locatie in 2010 een indicatief bodemonderzoek (Back milieu) uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten kwik en lood aangetroffen. Naar verwachting voldoet de milieu hygiënisch kwaliteit van de bodem voor de toekomstige functie "wonen met tuin". Echter bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal nog een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Bedrijven en milieuzonering

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. Hiertoe 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 Ipendam (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.

Naam	Bedrijfs-aard	Straat	Milieu-categorie	Afstand stof	Afstand geluid	Afstand geur	Afstand gevaar	SBI
Transformator		Lijsterstraat	2	0 meter	30 C meter	0 meter	10 meter	35
Brede school	Basisschool	Gruttostraat	2	0 meter	30 meter	0 meter	0 meter	852-8531

Maatgevende richtafstand is geluid, aan deze richtafstand wordt in beide gevallen voldaan.

Duurzaam bouwen

Duurzame gebouwen leveren een economisch voordeel en meer comfort op in de toekomst.

Omgevingsdienst IJmond adviseert de gemeente om bij ieder kansrijk project bij de aanvraag van een

bouwvergunning een GPR berekening af te geven. Informatie over duurzame technieken wordt beschikbaar gesteld voor initiatiefnemers.

Advies

Bovenstaande milieuaspecten luchtkwaliteit, geluid, asbest, slopen, aerius en bodem dienen te worden meegenomen in de afweging.

Uit het onderzoek dient te blijken dat in de woning een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

From: Eremia, dhr. mr. L.F. (Lucian) <EREMIAL@Noord-Holland.nl>
Sent: Wednesday, June 21, 2017 9:49:44 AM
To: Koldewijn, Henri
Cc:
Subject: art. 3.1.1 Bro overleg

Dag Henri,

Ik heb het plan over woningbouwontwikkeling IJpendam bekeken. Het plan geeft ons geen reden tot het maken van opmerkingen. Bij deze ontwikkeling zijn er geen provinciale belangen in het geding.

Met vriendelijke groet,

dhr. mr. L.F. (Lucian) Eremia

Planadviseur -Sector RO, Directie beleid

T (023) 514 4681
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
eremial@noord-holland.nl



Hoe wil jij leven, wonen, werken en spelen? Nu, en in de toekomst? Praat mee op www.jouwnoord-holland.nl

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

NOTITIE

AAN: GEMEENTE WATERLAND (H. KOLDEWIJN)
VAN: AFDELING RISICOBEBEERSING (P.MOLAG)
ONDERWERP: BESTEMMINGSPLAN KIEVITSTRAAT ILPENDAM
DATUM: 14 JULI 2017
CC:

Inleiding

Gemeente Waterland wil haar medewerking verlenen aan het woningbouwprogramma aan de Kievitstraat in Ilpendam.

De planlocatie betreft de voormalige Sebastianusschool met schoolplein en de aansluitende groenvoorziening van de Rooms Katholieke Parochie, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Ilpendam.

Het plangebied kent het volgende programma:

1. Een tandartspraktijk en 2 woningen in een deel van het voormalige schoolgebouw;
2. De bouw van 8 woningen bedoeld voor jongeren, op gronden in eigendom van de gemeente Waterland;
3. 3 woningen bedoeld voor senioren op gronden in eigendom van de Rooms Katholieke Parochie.

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 dubbel-bestemming 'Waarde –Archeologie 5'. Om de het nieuwe woningbouwprogramma mogelijk te maken zal er een procedure moeten worden gevoerd.

Op het bovengenoemde bestemmingsplan heeft VrZW geadviseerd op externe veiligheid (kenmerk 2012/26/RO/5644, datum 7 juni 2012). Dit advies is ook van toepassing op dit plan.

Omdat de scenariokaarten LPG en benzine zijn aangepast in het scenarioboek externe veiligheid (te vinden op www.scenarioboekv.nl) wordt in deze notitie een aanvulling gegeven voor de effecten van de scenario's fakkelfbrand (LPG), koude BLEVE (LPG), wolkbrand (LPG) en plasbrand (benzine).

Voor het scenario water (vervoer van benzine): plasbrand geldt dat toekomstige bewoners in huis afdoende zijn beschermd tegen de hittestraling gezien de afstand ende eisen die het Bouwbesluit stelt aan nieuw te bouwen woningen.

Advies

VrZW adviseert gemeente Waterland om bij de besluitvorming over het plan de volgende aspecten mee te wegen:

1. de gevaren en gevolgen van een mogelijk ongeval met gevaarlijke stoffen op de N235;

2. het handelingsperspectief dat de aanwezige personen hebben om zichzelf en anderen in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw of te vluchten;
3. de hulpdiensten kunnen een ongeval niet voorkomen en richten zich op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied.

En om maatregelen in de volgende denkrichtingen te overwegen:

- a. bij de constructie van de woningen rekening te houden met de effecten van een fakkelbrand, wolkbrand, een BLEVE en een plasbrand. Hiervoor verwijzen wij u naar de volgende handreikingen, die te vinden zijn op www.scenarioboek.nl:
 - Bouwen binnen een invloedsgebied, deel 1: bouwen binnen een plasbrandaandachtsgebied, uitgave van LEV en Anteagroup, revisie 1.3, 8 februari 2016;
 - Bouwen binnen een invloedsgebied, deel 2: de mogelijkheden van glas als bescherming, uitgave van LEV en Anteagroep, revisie 1.0, januari 2016.
- b. gerichte risicocommunicatie aan de toekomstige bewoners over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven. Dit kan bijvoorbeeld bij het koop- of huurcontract worden meegenomen.

Gevaren en gevolgen

De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen is klein, maar de gevolgen kunnen groot zijn. In de bijlage zijn overzichtskaarten opgenomen met de effecten en gevolgen.

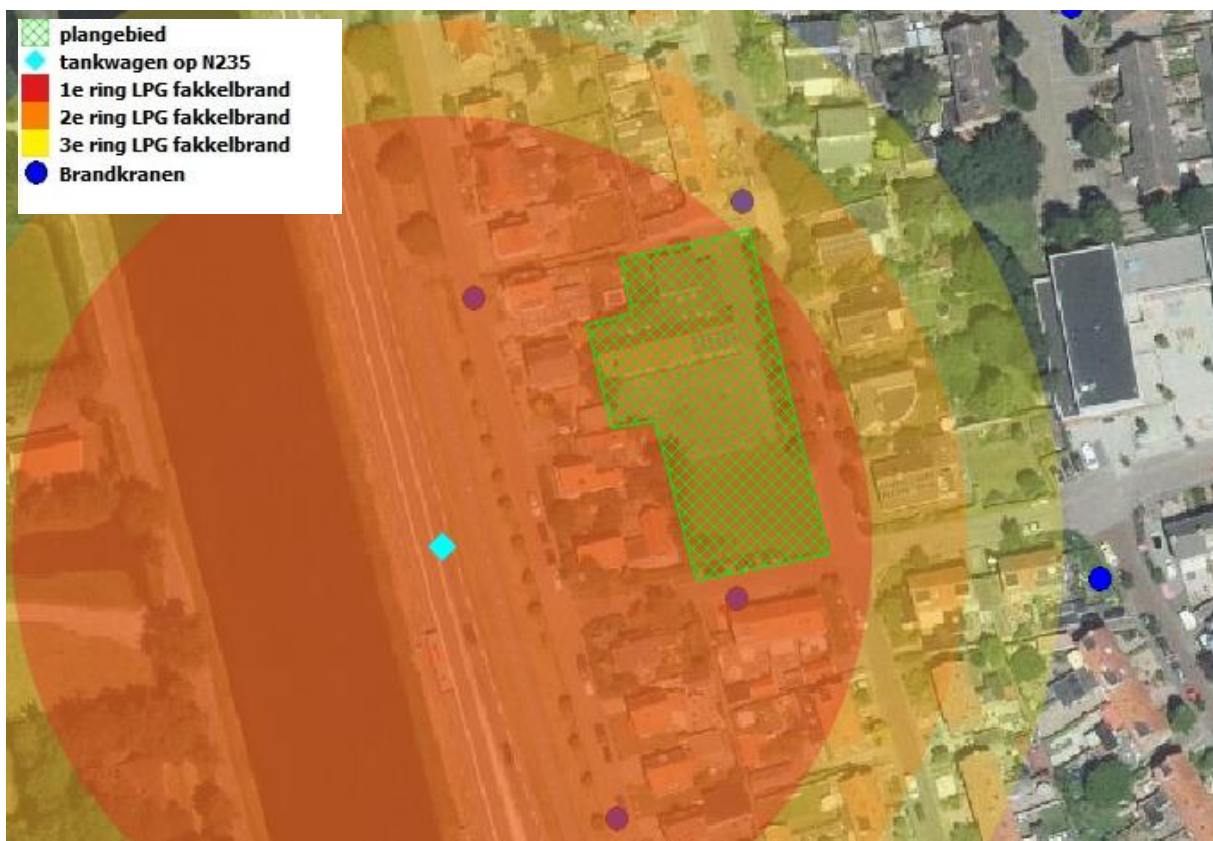
BIJLAGE: OVERZICHT SCENARIO'S PLAN KIEVITSTRAAT ILPENDAM

In de onderstaande scenario's is uitgegaan van de meest ongunstige locatie van de tankwagen ten opzichte van het plangebied.

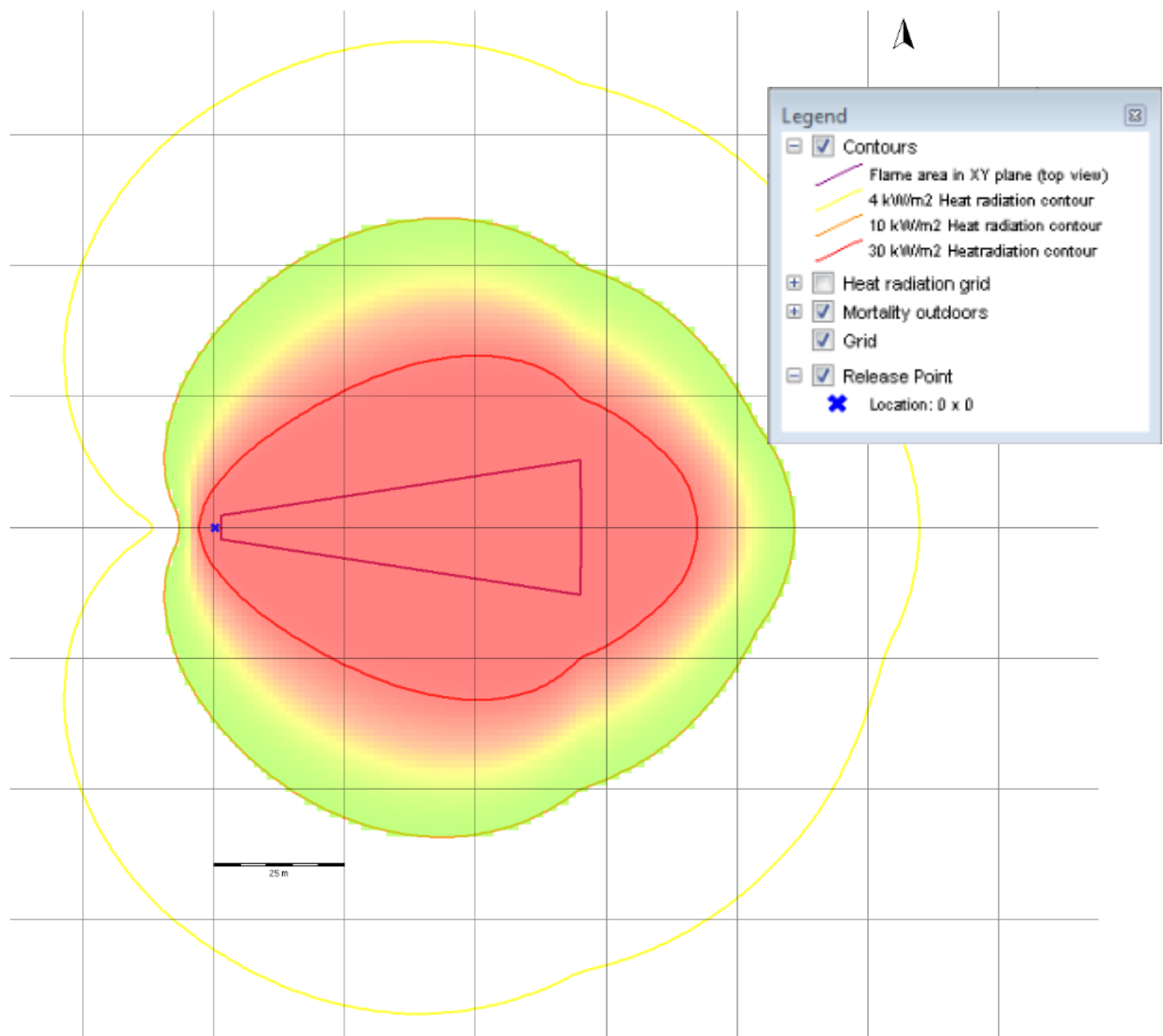
LPG-tankwagen op de weg: Fakkelbrand

TABEL EFFECTAFSTANDEN EN GEVOLGEN

	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m ²)	Slachtoffers buiten (%)				Schade aan objecten
			†	T1	T2	T3	
1e ring	≤ 90	≥ 30	99-100	0-1	0-1	0-1	<u>Onherstelbare schade</u> Alle brandbare materialen gaan branden
Grens 1e ring: 99% leetaal	90	30	99	0-1	0-1	0-1	
2e ring	90 tot 110	30 tot 10	1-99	0-99	0-99	0-99	<u>Gemiddelde schade</u> Brandhaarden, vervorming van kunststof
Grens 2e ring: 1% leetaal	110	10	1	0-99	0-99	0-99	
3e ring	110 tot 130	10 tot 4	0-1	?	?	?	<u>Lichte schade</u> Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen
Grens 3e ring: 1% 1e grd brw	130	4	0	?	?	?	



In bovenstaande figuur is het effectgebied als cirkel weergegeven, echter een fakkelbrand beslaat slechts een deel hiervan (zie volgend figuur). In het ongunstigste geval ligt het plangebied in de 1^e ring.



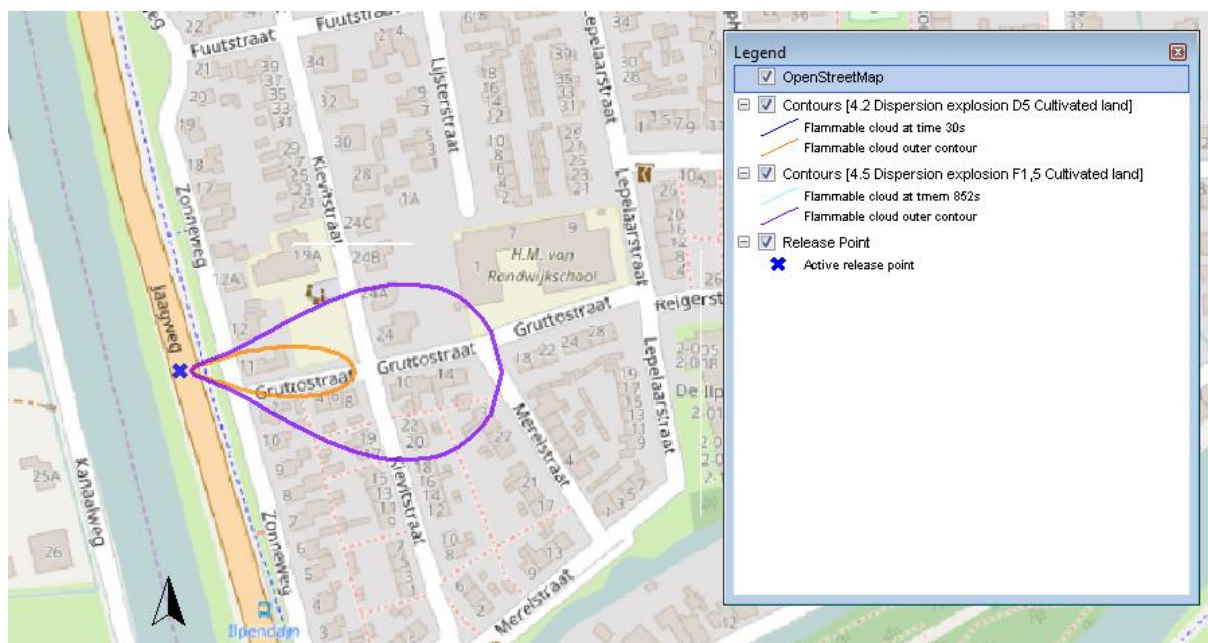
Bovenstaande figuur toont de brandende fakkel (flame area) en de drie ringen uit de bovenstaande tabel.

LPG-tankwagen op de weg: Wolkbrand

TABEL EFFECTAFSTANDEN EN GEVOLGEN

Weertype D5 (neutraal weer, windsnelheid 5 m/s)						Weertype F1,5 (stabiel weer, windsnelheid 1,5 m/s)					
	Verstedelijkt gebied (meter)	Slachtoffers buiten (%)					Verstedelijkt gebied (meter)	Slachtoffers buiten (%)			
	Lengte	†	T1	T2	T3		Lengte	†	T1	T2	T3
In de wolk	80	100	0	0	0		140	100	0	0	0
Grens brandbare wolk	80	100	0	0	0		140	100	0	0	0
Buiten de wolk	> 80	0	0	0	0		> 140	0	0	0	0

Alleen ombeschermden buiten in de gaswolk komen te overlijden.



In bovenstaande figuur is uitgegaan van de meest ongunstige locatie LPG-tankwagen en windrichting voor het plangebied.

LPG-tankwagen op de weg: Koude BLEVE

TABEL EFFECTAFSTANDEN EN GEVOLGEN

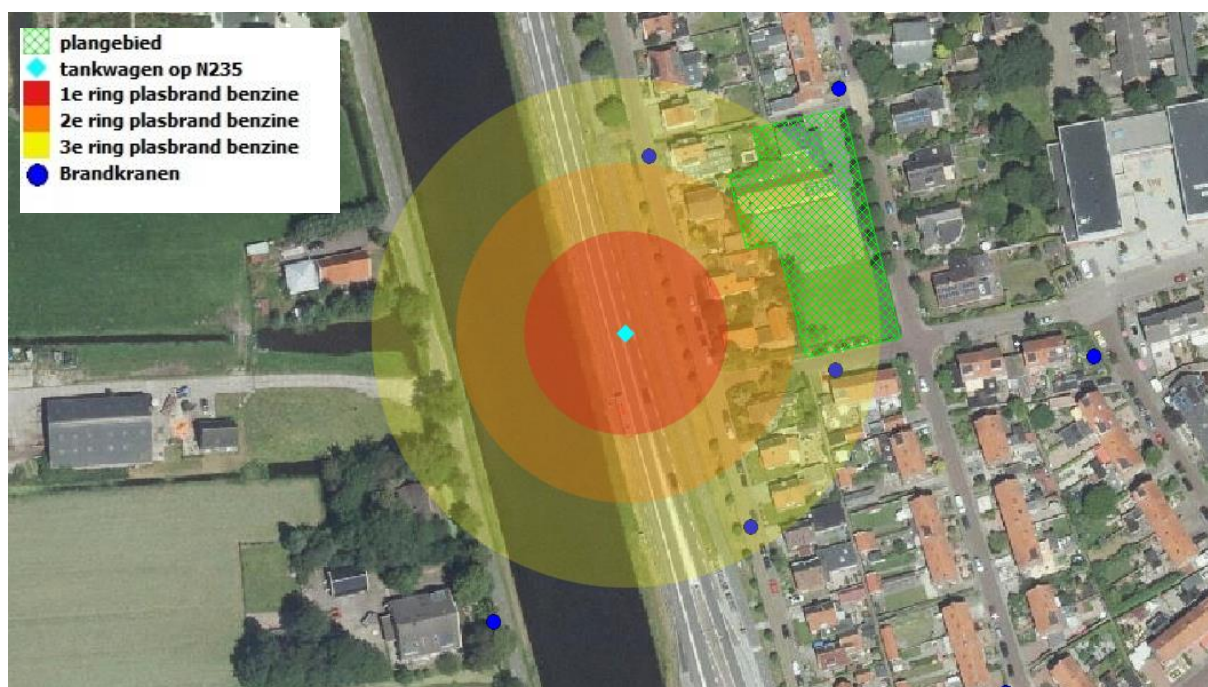
	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m ²)	Slachtoffers buiten (%)				Schade aan objecten
			†	T1	T2	T3	
1e ring	≤ 80	≥ 130	99-100	0-1	0-1	0-1	<u>Onherstelbare schade</u> Alle brandbare materialen gaan branden
Grens 1e ring: 99% letaal	80	130	99	0-1	0-1	0-1	
2e ring	80 tot 200	130 tot 30	1-99	1-99	1-99	1-99	<u>Gemiddelde schade</u> Brandhaarden, vervorming van kunststof
Grens 2e ring: 1% letaal	200	30	1	1-99	1-99	1-99	
3e ring	200 tot 330	30 tot 10	0-1	?	?	?	<u>Lichte schade</u> Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen
Grens 3e ring: 1% 1e grd brw	330	10	0	?	?	?	



Tankwagen met benzine op de weg: Plasbrand

TABEL EFFECTAFSTANDEN EN GEVOLGEN

	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m ²)	Slachtoffers buiten (%)				Schade aan objecten
			†	T1	T2	T3	
1e ring	≤ 30	≥ 35	99-100	0-1	0-1	0-1	<u>Onherstelbare schade</u> Alle brandbare materialen gaan branden
Grens 1e ring: 99% letaal	30	35	99	0-1	0-1	0-1	
2e ring	30 tot 50	35 tot 10	1-99	0-99	0-99	0-99	<u>Gemiddelde schade</u> Brandhaarden, vervorming van kunststof
Grens 2e ring: 1% letaal	50	10	1	0-99	0-99	0-99	
3e ring	50 tot 75	10 tot 4	0-1	?	?	?	<u>Lichte schade</u> Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen
Grens 3e ring: 1% 1e grd brw	75	4	0	?	?	?	



Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	
Artikel 3	Tuin - Onbebouwd	9
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	10
Artikel 5	Wonen	11
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Overige regels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	
Artikel 12	Overgangsrecht	21
Artikel 13	Slotregel	22

Bijlage bij de regels

Bijlage 1	Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	
------------------	--	--

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het Bestemmingsplan Ilpendam - Sebastianus met identificatienummer NL.IMRO.0852.BPKILsebastian017-on01 van de gemeente Waterland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtererf:

dat deel van het bouwperceel dat achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ligt (zijerf), het hoofdgebouw niet meegerekend;

1.6 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.7 archeologische waarden:

een terrein waarin zich voorwerpen en/of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel productiegebonden detailhandel plaatsvindt;

1.10 bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor beroepsuitoefening aan huis c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 beroepsuitoefening aan huis:

het kleinschalig uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig en/of technisch dienstverlenend gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel en prostitutie, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of overkapping;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

de begane grond of een verdieping van een gebouw waarbij per bouwlaag over 100% van het vloeroppervlak een plafondhoogte van ten minste 2,40 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een volledig onder het peil gelegen ruimte wordt hieronder niet begrepen;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 brutovloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een woonfunctie (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) of een andere gebruiksfunctie;

1.23 dakopbouw:

een (gedeeltelijke) verdieping op een gebouw die zich qua uiterlijke verschijningsvorm manifesteert als kapverdieping of een teruggerooide bouwlaag;

1.24 dakterras:

een plat dak dat door de wijze van afwerking geschikt is gemaakt om te worden gebruikt als terras, niet bedoeld een balkon uitstekend of op een erker;

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.27 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woonhuis of een hoofdgebouw, achter de voorgevel van dat woonhuis of hoofdgebouw, en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.28 erker:

een ondergeschikt bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, bouwhoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 generaties:

in het kader van het samenwonen van meer generaties in één woning met bijbehorende bouwwerken, zodat de (zorg)taken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, wordt onder deze generaties verstaan: (over)grootouders, ouders, kinderen, kleinkinderen van de bewoner(s);

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel ruimtelijk als functioneel als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.32 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.33 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, met inbegrip van productiegebonden detailhandel, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.34 kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windmolens/-turbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.35 kleinschalig toeristisch overnachten:

het bieden van kortstondige overnachtingsmogelijkheden. Een of meerdere zelfstandige recreatieve verblijfsruimten in een gebouw en/of in een bijbehorend bouwwerk wordt hier ook onder verstaan;

1.36 luifel:

een open constructie, geen overkapping zijnde, aan een gevel, die al dan niet constructief deel uitmaakt van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk;

1.37 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand, niet bedoeld een luifel;

1.38 paardrijbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining, zonder licht- en geluidsinstallaties;

1.39 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de dichtstbijzijnde weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het zomerwaterpeil;

1.40 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.41 rustpunt:

een plek bij een particulier of een agrariër waar passerende wandelaars en fietsers op het erf kunnen pauzeren en op verhaal kunnen komen, in combinatie met een picknickplaats met voorzieningen, zoals een picknicktafel, het verstrekken van lichte versnaperingen, informatie en het bieden van reparatiemogelijkheden voor fietsen;

1.42 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen wordt verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.44 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen, verstrekken of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, wagen of tafel;

1.45 uitbreiding van een hoofdgebouw:

iedere uitbreiding van het hoofdgebouw met 2 of meer bouwlagen, hetzij aan de achterzijde, hetzij aan de zijzijde, waarbij de oppervlakte van het gebouw wordt vergroot;

1.46 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel;

1.47 windmolen/-turbine:

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

1.48 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;

1.49 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.50 zijerf:

dat deel van het achtererf dat naast het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ligt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

2. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

3. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;

5. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

6. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

7. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil;

8. afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin - Onbebouwd

Link naar de toelichting van 'Tuin - Onbebouwd'.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen of tandartsenpraktijk;

met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbij behorende:

- e. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

Op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

3.2.2 *Andere bouwwerken*

Op of in deze gronden mogen geen andere bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

Link naar de toelichting van 'Verkeer - Verblijf'

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kleinschalige duurzame energiewinning;
- g. water;

met daaraan ondergeschikt:

- h. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:

- i. nutsvoorzieningen;
- j. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt:

- a. in of op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 *Andere bouwwerken*

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;
- c. 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.

Artikel 5 Wonen

Link naar de toelichting van 'Wonen'.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - 2. kleinschalig toeristisch overnachten;
- b. een tandartsenpraktijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- c. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kleinschalige duurzame energiewinning;
- i. rustpunten;
- j. water;

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan staat aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. 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;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de goot- en bouwhoogte niet meer dan staat aangegeven;
- f. een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap;
- g. in afwijking van sub f wordt een (deel van het) hoofdgebouw voorzien van een plat dak ter plaatse van de aanduiding 'plat dak'.

5.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

- b. 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;
- c. aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag;
- d. 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;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van uitbreidingen van hoofdgebouwen bedraagt nooit meer dan 30% van de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt, indien voorzien van een kap, ten hoogste 5,00 m;
- h. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de goothoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

5.2.3 *Andere bouwwerken*

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:
 - 1. op een afstand van 1,50 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en daarvoor ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
 - 2. van 2,00 m op de erfgrens 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.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Afwijken ten behoeve van dakopbouw*

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeers- en parkeersituatie, worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.1 onder d en e in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de toegestane goot- en bouwhoogte, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast bij woonhuizen met een zadeldak die in één bouwlaag met een kap zijn gebouwd;
- b. dit vanuit architectonische overwegingen aanvaardbaar is en de verhoging bijdraagt tot een ruimtelijke versterking van een straat of straatwand.

5.3.2 *Afwijken dakhelling*

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.1 onder d in die zin dat wordt afgeweken van de minimale c.q. maximale dakhelling met ten hoogste 5 graden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bedrijfswoning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachting in een woning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de woning en meer dan twee kamers worden gebruikt;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, anders dan kleinschalig toeristisch overnachten en rustpunten;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en voor een beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, en/of een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel bij een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, zwembad en/of een tennisbaan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 10.000 m²;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 10.000 m²;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 10.000 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 10.000 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 10.000 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 10.000 m² op een grotere diepte dan 0,40 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 10.000 m² en dieper dan 0,40 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 10.000 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m.

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 6.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

6.3.3 Toetsingscriteria

De in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

6.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Sociale huurwoningen

In het plangebied zal ten minste 65% van de woningen als sociale huurwoning worden gebouwd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

9.2 Generatiewonen

Ten aanzien van het samenwonen van meer generaties in één woning met bijbehorende bouwwerken geldt dat een bestaande (bedrijfs)woning of woonschip met bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van meer generaties, mits:

- a. de (bedrijfs)woning of het woonschip niet wordt gesplitst;
- b. de samenwonende generaties hun hoofdverblijf in de desbetreffende woning of woonschip hebben;
- c. het karakter van de woning als hoofdgebouw behouden blijft;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit 2012;
- e. de samenwonende generaties hun hoofdverblijf (volgens de Basisregistratie Personen) daadwerkelijk op het desbetreffende adres hebben;
- f. geen extra huisnummer(s)/postadres(sen) worden toegestaan, en;
- g. de ontsluiting van een bewoond bijbehorend bouwwerk plaatsvindt via de ontsluiting van het hoofdgebouw waartoe het bijbehorend bouwwerk behoort.

9.3 Kleinschalige toeristische overnachting

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels per bestemming in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 100 m²;
- b. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de woon- en leefomgeving;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van derden;
- e. deze afwijking niet wordt toegepast voor zover een drank- en horecavergunning en/of een exploitatievergunning verleend c.q. noodzakelijk is, en;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen, percentages, tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van de overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch beter realiseren van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3,00 m bedragen en geen vergroting van bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van dakopbouwen met ten hoogste 1,00 m wordt vergroot;
- e. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:
 - de diepte van een erker ten hoogste 1,00 m bedraagt;
 - de bouwhoogte ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,20 m, bedraagt;
 2. balkons, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;
 - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt;
 3. liftinstallaties ten behoeve van de huisvesting van minder validen, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 2,00 m wordt overschreden;
 - de bouwhoogte ten hoogste 6,00 m bedraagt.
 4. Het bepaalde onder e 1, 2 en 3 is niet van toepassing binnen de bestemming "Tuin - Onbebouwd".

Artikel 11 Overige regels

1. Een bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag uitsluitend worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid is voorzien die duurzaam in stand wordt gehouden.
2. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan:
 - a. aan de beleidsregel ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning,
 - b. bij ontbreken van een beleidsregel als genoemd onder 1, aan de CROW-parkeernomen zoals deze gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning.
3. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan IJpendam - Sebastianus.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

LIJST MET KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

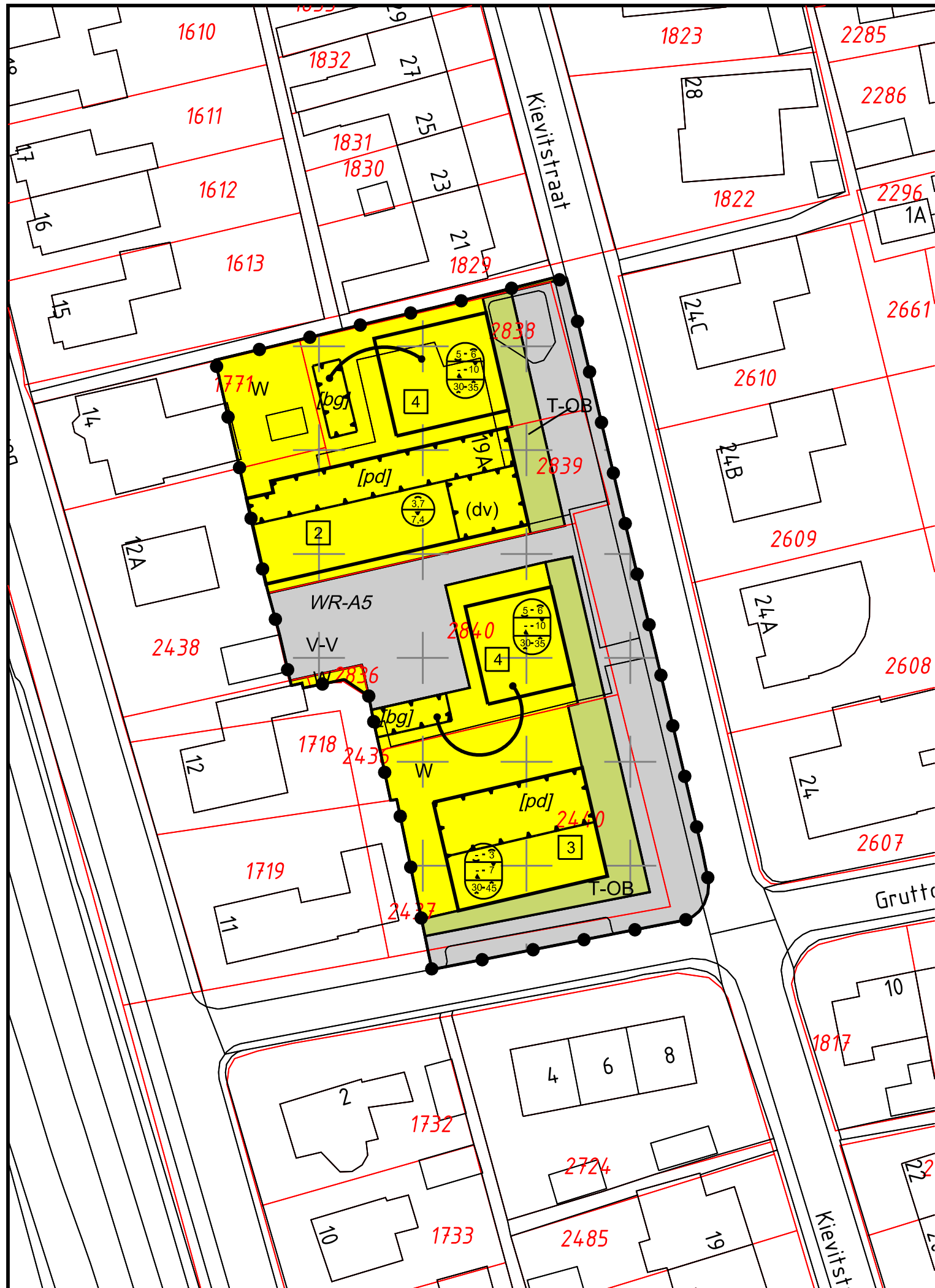
notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening, waaronder:

kappersbedrijf
schoonheidssalon
pedicure

Onderwijs

autorijschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium



Legenda

Plangebied

Bestemmingen

Tuin - Onbebouwd

Verkeer - Verblijf

Wonen

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 5

Functieaanduiding

dienstverlening

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduiding

bijgebouwen

plat dak

Maatvoeringaanduidingen

maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)

maximum aantal wooneenheden

Figuur

relatie

Verklaring

gegevens bgt_dkk_2017-07-31

Gemeente Waterland

Bestemmingsplan Ipendam - Sebastianus

Verbeelding

datum: 11-10-2017

schaal: 1 : 500 (A3)

status: ontwerp

projectnr.: 260.00.02.02.00

gezien: SW

NL.IMRO.0852.BPKILsebastian017-on01

BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
E leewarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl