

Bestemmingsplan Polderweijde



Bestemmingsplan

Gemeente Obdam

Grontmij Nederland bv
Cluster Midwest
Waddinxveen, 12 september 2005

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Polderweijde
Projectnummer : 192428
Documentnummer : 99056106 - La Fors / AK
Revisie :
Datum : 2 maart 2006

Auteur(s) : G. La Fors, A. Bergsma, G. Dekker
e-mail adres : gilbert.lafors@grontmij.nl
Gecontroleerd : G.J.B. La Fors
Paraaf gecontroleerd : 
Goedgekeurd : F.B.H. Dercksen
Paraaf goedgekeurd : 

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	5
1.2	Doel bestemmingsplan	6
2	Beschrijving plangebied	7
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	7
2.2	Historie	7
2.3	Typering plangebied	7
3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Bovengemeentelijk beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Handhavingsbeleid	11
3.5	Conclusie	13
4	Planbeschrijving	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Hoofdstructuur bebouwing	14
4.3	Stedenbouwkundige opzet	15
4.4	Inpassing Meerweijde	16
4.5	Woningtypen	16
4.6	Programma	16
4.7	Beeldkwaliteit en welstand	17
4.8	Waterstructuur	17
4.9	Groenstructuur	18
4.10	Infrastructuur	18
4.11	Duurzaamheid	19
4.12	Politiekeurmerk	20
5	Milieu	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Akoestisch onderzoek	21
5.3	Verkeersontsluiting	22
5.4	Waterparagraaf	23
5.4.1	Watertoets	23
5.4.2	Toetsing op wateroverlast	24
5.4.3	Toetsing op grondwateroverlast	24
5.4.4	Toetsing op riolering	24
5.4.5	Toetsing op waterkwaliteit	24
5.5	Bodemonderzoek	25
5.5.1	Conclusies en aanbevelingen	25
5.6	Natuurtoets	25
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.7.1	Geologie	27
5.7.2	Bodem	27
5.7.3	Archeologisch informatiesysteem (ARCHIS)	27
5.7.4	Archeologische monumentenkaart (AMK)	28

Inhoud (vervolg)

5.7.5	Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)	28
5.7.6	Cultuurhistorische Wardenkaart Noord-Holland (CHW)	28
5.7.7	Archeologische verwachting	28
5.7.8	Conclusie en aanbevelingen	29
5.8	Kabels en leidingen	29
5.9	Aanwezige bedrijvigheid	29
5.10	Externe veiligheid	30
5.11	Molenbiotoop	30
6	Juridische planopzet	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Plansystematiek	31
6.3	Woondoeleinden	31
6.4	Verblijfsgebied	31
6.5	Groendoeleinden	32
6.6	Verkeersdoeleinden	32
6.7	Water	32
6.8	Leidingenstrook (dubbelbestemming)	32
6.9	Algemene bepalingen	32
6.10	Plankaart	32
7	Economische uitvoerbaarheid	34
8	Procedure	35
8.1	Procedurestappen	35
8.2	Vorbereidingsfase	35
8.3	Inspraak	36
8.4	Artikel 10 Bro vooroverleg	36
8.5	Ontwerpbestemmingsplan	38
8.6	Vaststelling bestemmingsplan	40

Bijlage 1 Akoestische onderzoeksgegevens

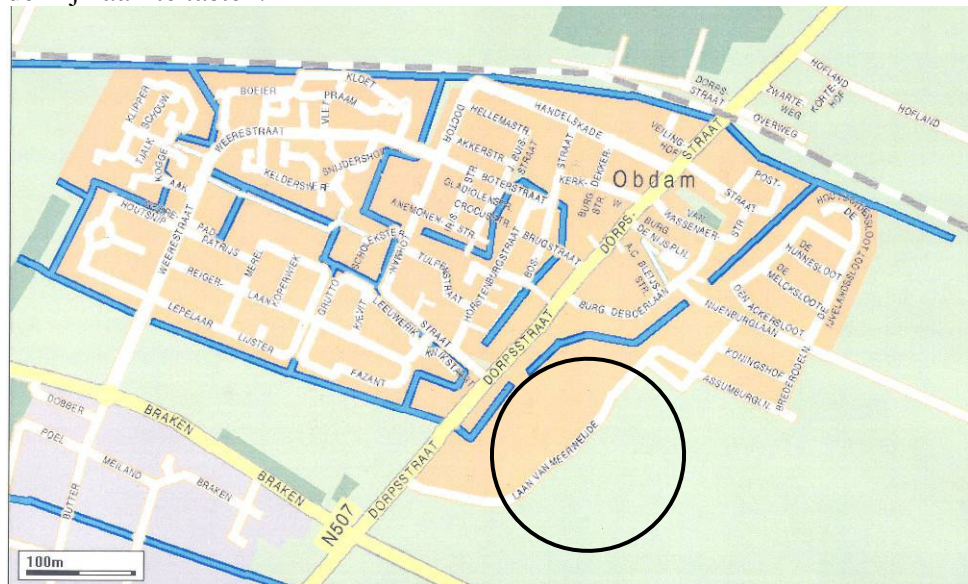
1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Nu plan Meerweijde haar voltooiing nadert staat de volgende uitbreidingslocatie Polderweijde op stapel. Integraal onderdeel van plan Polderweijde is Meerweijde fase 3, onder de werktitel “het kwartje”. Binnen het plangebied, 14,3 hectare groot, zullen bij een dichtheid van circa 25 woningen per hectare ongeveer circa 350 woningen gerealiseerd moeten worden. In het bestemmingsplan wordt “het kwartje” buiten beschouwing gelaten. Voorafgaand aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure heeft de gemeente met een tweetal projectontwikkelaars een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze samenwerkingsovereenkomst ziet toe op de wijze waarop de woningbouwontwikkeling in Polderweijde dient te gaan plaatsvinden.

Met de huidige marktinzichten zal de woonwijk in acht tot negen jaar ontwikkeld worden waarbij in verschillende fasen 50 woningen per jaar opgeleverd zullen worden (afhankelijk van marktontwikkelingen). Conform het convenant tussen ontwikkelaars en de gemeente valt 30% in de sociale sector en de overige 70% in de vorm van vrije sectorwoningen inclusief vrije kavels. De menging van al deze woontypen binnen een heldere planstructuur zal tot een gevarieerde en gewilde woonwijk leiden.

De planstructuur is dusdanig van opzet dat mettertijd door veranderende marktinzichten het plan kan worden bijgesteld zonder in essentie de visie op de wijk aan te tasten.



Afbeelding Ligging plangebied

1.2 Doel bestemmingsplan

De wijk Polderweijde zal als woningbouwlocatie worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan Polderweijde valt binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied 2000-herziening 2002”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Obdam op 11 juli 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 januari 2001. Het bestemmingsplan geeft aan betrokken gronden onder meer een agrarische bestemming. De ontwikkeling van Polderweijde is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Met het voorliggende bestemmingsplan beoogt het gemeentebestuur van Obdam de juridische basis te bieden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de locatie Polderweijde tot woongebied met circa 350 woningen.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de polder Obdam, een polder in het noorden van Noord-Holland tussen Alkmaar en Hoorn. Obdam ligt binnen een tussengebied, begrensd door de stedelijke gebieden HES en HAL. Dit gebied wordt gekenmerkt door een open en landelijk karakter.

Ten westen van het plangebied ligt de cultuurhistorische lintbebouwingstructuur tussen Obdam en Hensboek. De as van deze lintbebouwingstructuur is de Dorpsstraat. Ten noorden van het gebied is de Duinweide een lokale ontsluitingsweg. De oostelijke grens van het gebied is een herverkaveld agrarische gebied. Ten zuiden van het plangebied ligt de Braken een regionale ontsluitingsweg richting Hoorn-Alkmaar.

De stedelijke structuur om het projectgebied heen heeft als zwaartepunt de kern van Obdam. Aan de westzijde van de Dorpsstraat en ten zuidwesten van het plangebied ligt het bedrijventerrein “de Braken”. Ten noorden van het plangebied ligt de bijna geheel voltooide nieuwbouwwijk Meerweijde.

2.2 Historie

In het waterrijke landschap van Noord-Holland vormde de Dorpsstraat voor inpoldering hoogst waarschijnlijk een verbinding tussen hoger liggende gebieden. Op deze route ontstond lintbebouwing. Na de inpoldering van Obdam en de, in 1900, aanleg van de spoorlijn tussen Alkmaar en Hoorn ontstaat er een verdikking in het lint tussen de kruising van het Dorpsstaat en de spoorlijn en de kruising van de pas aangelegde regionale verbindingsroute Braken.

Deze verdikking van de bebouwing van Obdam wordt gekenmerkt door een uitbreiding in een zuidwestelijke richting vanaf de kruising. De groeirichting van deze verdikking was bepaald door het spoor en de weg Braken. De in het midden van de jaren zeventig uitgevoerde ruilverkaveling binnen de polder en de aanleg van het Weerpadcomplex, een recreatieve structuur ten westen van de bebouwde kom, zijn mede verantwoordelijk voor de inrichting van de bebouwde kom.

Recentelijk is de stedelijke structuur van Obdam in een oostelijke richting uitgebreid. De eerste uitbereiding was de transformatie van het centrum, gekenmerkt door een verdichting in een oostelijke richting van de historische lintbebouwing. In de afgelopen jaren is een nieuwbouwwijk ten oosten van het centrum tot stand gekomen. Deze wijk, Meerweijde, vormt de noordelijke grens van het plangebied Polderweijde.

2.3 Typering plangebied

Een door ruilverkaveling gevormd polderlandschap domineert de oostelijke zijde van het Dorpsstraat. Een uitzondering is het oude poldertje de Braken.

Het plangebied ligt binnen het oude poldertje de Middenbraak, oostelijk van de Dorpsstraat. Het is een landschappelijk relict uit vervlogen tijden. De verkavelingstructuur, de ringsloot en kade zijn nog betrekkelijk authentiek.

De hoofdstructuur van Polderweijde wordt gevormd door de bestaande ringsloot, de centrale noord-zuid georiënteerde hoofdtocht en de daaraan gekoppelde hoofdontsluiting. Deze centrale weg vormt tevens de hoofdontsluiting van plan Meerweijde. In de voormalige polder de Braken ontstaat in feite een klassiek ontginningspatroon vanuit een middenweg die kenmerkend is voor de grote en kleinere droogmakerijen en polders in het Westfriesse landschap.

De ringsloot is in het verleden in twee delen geknipt: een hoogwatersloot achter langs de woningen aan de dorpsstraat en een sloot op polderpeil. De hoogwatersloot kent nog een kleine waterkerende kade.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden voor het bestemmingsplan Polderweijde zoals omschreven en vastgelegd in rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid geschetst. Deze randvoorwaarden vormen de uitgangspunten voor de toekomstige inrichting van het plangebied. Deze uitgangspunten zijn als uitwerkingsregels en bouwvoorschriften vertaald naar het bestemmingsplan.

3.2 Bovengemeentelijk beleid

Het rijksbeleid, neergelegd in de Vijfde nota over de Ruimtelijke ordening (januari 2002), is gericht op het beschermen en ontwikkelen van de verschillende ruimtelijke kwaliteiten van de Nederlandse steden, dorpen en landschappen. In de afgelopen decennia is het bebouwde gebied steeds verder uitgedijd, ten koste van open ruimten, landschappelijke diversiteit, ruimtelijke contrasten en het culturele erfgoed. Er zijn monofunctionele enclaves voor wonen, werken, winkelen en recreatie ontstaan. Het rijk wil de aantasting van het landschap een halt toeroepen en de contrasten tussen stad en land aantrekkelijker maken. Het gaat dan om verschillen tussen stille en drukke, lichte en donkere, stedelijke en landelijke plekken. Daarnaast draait het ook binnen iedere stad en binnen het landelijke gebied om de kwaliteit van plekken in het land.

Om op landsdelig niveau de vraag naar ruimte voor de verschillende functies te kunnen accommoderen en gelijktijdig de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren, heeft het rijk de interventiestrategieën intensiveren, combineren en transformeren opgesteld. In een landelijke gemeente zoals Obdam staan de strategieën combineren – vooral met water – en transformeren centraal. Behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap, met aandacht voor een functionele inrichting van de verschillende gebruiksfuncties moeten centraal staan. Bovendien dient bij ontwikkelingen in het landelijk gebied expliciet aandacht te worden besteed aan het beleid voor groen, water, natuur en cultuurhistorie zoals beschreven in verschillende rijks- en provinciale nota's, wetten en regelingen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de rijksnota Belvédère, de Vogel- en Habitatrichtlijnen en de Flora- en faunawet.

Het uitgangspunt van bovenstaande nota's en regelingen is dat wanneer er binnen een gemeente plannen bestaan of projecten ontwikkeld worden, in een vroeg stadium gekeken moet worden of er in het plangebied cultuurhistorische waarden of beschermde dier- en plantensoorten voorkomen. Aangezien er in het plangebied Polderweijde volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en het gebied buiten de aangewezen Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden valt, hebben de regelingen geen directe consequenties voor de inhoud van het plangebied.

Het provinciale beleid ten aanzien van woningbouw in een landelijke gemeente als Obdam komt tot uiting in het kernenbeleid. Met het kernenbeleid streeft de provincie naar versterking en concentratie van de stedelijke gebieden om de voorzieningen op peil te houden, om het landelijke gebied zo open mogelijk te houden en om het eigen karakter van de kernen te behouden. Dit beleid gaat uit van een hiërarchie in hoofdkernen, basiskernen en kleine kernen. Al hoewel in de basiskernen en kleine kernen ook woningbouw van enige omvang is toegestaan (incidentele woningbouw), moet het zwaartepunt van de gemeentelijke nieuwbouw bij de hoofdkernen liggen. Het provinciale beleid is erop gericht de opvang van de woningbehoefte voornamelijk plaats te laten vinden in de hoofdkern van een gemeente, dat wil zeggen: de kern met de meeste voorzieningen. Aangezien Obdam door het hoge voorzieningenniveau als hoofdkern is aangewezen, heeft de woningbouw in de gemeente Obdam zich de afgelopen decennia daar geconcentreerd. Hierbij ging het in eerste instantie om de uitbreidingswijk Binnenweere aan de westzijde van Obdam. Nadat deze wijk was volgebouwd, heeft de gemeente de laatste jaren intensief gewerkt aan de woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Obdam (plan Meerweijde).

Het plangebied valt binnen de rode contouren van het Streekplan Noord-Holland Noord. Daarmee passen de voorgenomen woningbouwplannen binnen het provinciale beleid.

In de onlangs verschenen Nota Ruimte wordt een beleidskader geschetst voor de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid. Dit beleid kent vier pijlers. De pijler die voor de kern Obdam in dit kader van belang is, richt zich op de bundeling van stedelijke en economische activiteiten. Hierbij wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in bestaande bebouwde ruimte aanwezig is en wordt ruimte geboden aan gemeenten om te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

In dit kader kan onder meer worden gewezen op de bouw van het gemeentehuis, appartementen, een supermarkt en andere winkels die in de periode van 2001 tot 2003 zijn gerealiseerd in het centrum van Obdam.

Nieuwe bebouwing dient grotendeels geconcentreerd te worden gelokaliseerd. Dit wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend aan bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij moet worden aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuren.

Het provinciale respectievelijk regionale ruimtelijk beleid biedt elke gemeente de mogelijkheid om zoveel woningen te kunnen bouwen als aansluit bij hun natuurlijke aanwas (bij migratiesaldo nul). Afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot een goede verdeling tussen de verschillende kernen om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen.

Het rijk toetst in de toekomst of het provinciale of het regionaal ruimtelijke beleid hierin voorziet. Het rijk toetst hierbij in principe alleen nog de daarin neergelegde voorwaarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

De nieuwbouw in de hoofdkern Obdam heeft de afgelopen decennia voornamelijk plaatsgevonden in de woonwijk “Binnenweere”. Dit uitbreidings-

gebied aan de westzijde van het centrum van Obdam is vanaf de jaren zeventig tot en met het einde van de jaren negentig gefaseerd ontwikkeld. Achtereenvolgens is woningbouw gerealiseerd in Binnenweere I, II en III.

Na de afronding van Binnenweere is een aanvang gemaakt met het ontwikkelen van Meerweijde. Nu voor dit bestemmingsplan het laatste uitwerkingsplan wordt opgesteld, wordt het tijd om verder te gaan met het ontwikkelen van een nieuw gedeelte te weten de Polderweijde.

In het streven naar een planmatig en samenhangend groenbeleid heeft de gemeente Obdam in 1996 de eerste stap gezet in de vorm van het opstellen van een Groenvisie (1996). Hierin is inzicht gegeven in de stand van zaken met betrekking tot groenstructuur en het beheer van de openbare groenvoorzieningen, vervolgens is richting gegeven aan toekomstige ontwikkelingen en de financiële consequenties daarvan.

Er is een beheerszoning opgesteld, waarin onderscheid gemaakt is tussen intensief beheer voor onder andere de entrees van de kernen van Obdam en om openbare gebouwen, matig intensief beheer voor in het bijzonder de woonwijken waaronder ook Binnenweere, en extensief beheer. Dit laatste wordt ook bedoeld als ruimte waar ecologische ontwikkeling kan plaatsvinden, dit is met name aan de randen van de bebouwing en in combinatie met water.

In het Groenstructuurplan/Groenbeheerplan 2001 is onder andere verder ingegaan op deze beheerszones en is de bijbehorende kaart meer gedifferentieerd. Deze beide plannen zullen verder moeten worden uitgewerkt voor het onderhavige plangebied.

Voor de gemeente is een structuurplan in opstelling. Het plan Polderweijde past binnen het in ontwikkeling zijnde Structuurplan OWO dat in januari 2004 als concept naar buiten is gebracht.

Met de ontwikkeling van Meerweijde-Oost heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om de uitbreiding van Obdam aan de zuidzijde te realiseren. Dit is neergelegd in een structuurvisie waarin ook is voorzien in plan Meerweijde. Het plan Polderweijde sluit hier logischer wijze op aan en geeft de uitbreiding naar het zuiden verder vorm.

3.4 Handhavingsbeleid

In maart 2004 is het Handhavingbeleidsplan Obdam vastgesteld. Hiermee loopt Obdam vooruit op de wettelijke verplichting om over een dergelijk plan te beschikken. Het door de raad vastgestelde handhavingbeleidsplan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Handhavingsbeleid is raadsbeleid

Handhaven is een wettelijke plicht, maar het is aan de gemeenteraad om binnen de wettelijke kaders prioriteiten te stellen en accenten te leggen. Om vervolgens te kunnen controleren of handhaving in overeenstemming met het beleid wordt uitgevoerd en zonodig prioriteiten en doelen bij te stellen, legt het college van burgemeester en wethouders jaarlijks in de vorm van een jaar-rapportage en jaarverslag verantwoording af.

Integraal handhaven

Omdat er in de beleids- en uitvoeringspraktijk een onontkoombare relatie ligt tussen diverse onderwerpen die de fysieke leefomgeving direct beïnvloeden,

handelt het beleidsplan over bouwen en brandveiligheid, milieu, ruimtelijke ordening én openbare orde.

Professioneel handhaven

Professioneel handhaven is te bereiken door het consequent uitvoeren van een aantal samenhangende processtappen. Uitgangspunt is dat een beleidscyclus ontstaat waarbij uitvoering via evaluatie leidt tot bijstelling van prioriteiten en doelen en vervolgens de wijze van uitvoering weer beïnvloedt.

Consequent handhaven betekent ook dat inzet van capaciteit en middelen is gebaseerd op een risico-analyse en daaruit voortvloeiende prioriteiten. Daarnaast blijft vlotte klachtenafhandeling uitgangspunt. Uitsluitend in geval van zich telkens herhalende en/of duidelijk ongegronde klachten kan, met een beroep op de gestelde prioriteiten, geen of latere behandeling van de zaak worden overwogen.

Effectief handhaven

De hiervoor genoemde uitgangspunten bevorderen de effectiviteit van handhaving. Specifiek voor de (kleinschalige) organisatie van Obdam geldt dat pragmatische, creatieve en effectieve oplossingen aangewend moeten (en kunnen) worden om de ambities waar te maken.

Handhaving is geen doel, maar een middel. In het Handhavingbeleidsplan zijn de volgende achterliggende, algemene doelstellingen geformuleerd:

Veiligheid waarborgen

Het voorkomen van (dodelijke) slachtoffers op de korte en langere termijn. Oftewel: zorgen dat bouwwerken voldoen aan constructieve en brandveiligheidseisen en dat voorschriften met betrekking tot gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen, en potentieel gevaarlijke handelingen of situaties, in acht worden genomen.

Gezondheid waarborgen

Het voorkomen van (dodelijke) slachtoffers op de langere termijn. Oftewel: zorgen dat gebouwen aan gezondheidsvoorschriften (lichtverversing, lichttoetreding, hygiëne) voldoen, en voorschriften met betrekking tot gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen in acht worden genomen.

Hinder beperken

Het zoveel mogelijk beperken van aantasting van de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving. Oftewel: zorgen dat bouwvoorschriften (hoogte, situering) en voorschriften met betrekking tot geluid, geur en openbare orde in acht worden genomen. Het geheel voorkómen van hinder zou overigens van een te hoog ambitieniveau getuigen en zou te kort doen aan de vele ondernemers binnen de gemeente die voldoen aan de geldende voorschriften, maar toch hinder kunnen veroorzaken.

Rechtsongelijkheid voorkomen

Zelfs zonder dat de woon-, werk- en leefomgeving direct wordt aangetast, is het noodzakelijk voor een ieder gelijke rechten te hanteren. Ofwel: zorgen dat voor iedereen gelijke regels gelden en deze regels op gelijke wijze worden gehandhaafd.

Het bestemmingsplan Polderweijde is hiermee in overeenstemming omdat:

- planologisch regime vergelijkbaar met meest recente bestemmingsplannen (onder andere Binnenweere 2003);

- het als uitgangspunt hanteert een handhaafbare regelgeving en duurzaam bouwen
- het bestemmingsplan niet voorziet in milieuhinderlijke of gevaarlijke bedrijvigheid

3.5 Conclusie

De ontwikkeling van Polderweijde past binnen de genoemde bovengemeentelijke en gemeentelijke uitgangspunten. Bij het opstellen van de gebruiks- en bouwvoorschriften zijn genoemde uitgangspunten als vertrekpunt genomen.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de wijze waarop het plangebied Polderweijde naar de toekomst toe vorm en inhoud zal gaan krijgen.

4.2 Hoofdstructuur bebouwing

Plan Polderweijde doet zijn naam eer aan; de locatie ligt binnen het oude polderdertje Middenbraak, oostelijk van de Dorpsstraat. Het is een landschappelijk relict uit vervlogen tijden. De verkavelingstructuur, de ringsloot en kade zijn nog betrekkelijk authentiek. Deze landschappelijke hardware vormt de drager voor de toekomstige inrichting van de polder: de woonwijk Polderweijde. Een duurzame structuur die al eeuwen meegaat en die het komende decennium richting geeft aan de stedenbouwkundige ontwikkeling.

De hoofdstructuur van Polderweijde wordt gevormd door de bestaande ringsloot, de centrale noord-zuid georiënteerde hoofdtocht en de daaraan gekoppelde hoofdontsluiting. Deze centrale weg vormt tevens de hoofdontsluiting van plan Meerweijde. In de voormalige polder Middenbraak ontstaat in feite een klassiek ontginningspatroon vanuit een middenweg, dat kenmerkend is voor de grote en kleinere droogmakerijen en polders in het Westfriesse landschap.

De ringsloot is in het verleden in twee delen geknipt: een hoogwatersloot achter langs de woningen aan de Dorpsstraat en een sloot op polderpeil. De hoogwatersloot kent nog een kleine waterkerende kade. Deze waterstructuur wordt gehandhaafd in het stedenbouwkundige plan en zal een met een groene landschappelijke zone de omlijsting van de wijk gaan vormen. Hierover loopt tevens een informeel pad dat de landschappelijke structuur als zodanig herkenbaar en ervaarbaar maakt.

Deze landschappelijke onderlegger wordt aangevuld met een ovale ringweg die de verschillende buurten in de wijk aaneenrijgt en de basis vormt voor de erfontsluitingen. De ronde vorm van de polder wordt hiermee in de stedenbouwkundige structuur in abstracte vorm overgenomen. Dit stedenbouwkundige statement geeft de wijk een specifiek karakter waarmee landschappelijke en stedelijke elementen van verschillende orden en uit verschillende tijdsperiodes in het plan bijeenkomen.

Vanuit de ring worden radialen uitgezet die de verschillende bouwvlakken ontsluiten en het plan in verschillende fasen kan verdelen. Door open ruimten aan deze radialen te koppelen ontstaan doorzichten naar het omliggende landschap. De geronde vorm van deze groene wiggen levert een fraai fenomeen op: door de perspectivische vertekening wordt het landschap als het ware nog dichterbij gehaald dan in feite het geval is. Centraal in het plan is een buurtpark voorzien.

Al met al vormt deze hoofdstructuur een op de historie geënt raamwerk, waarin de loop der tijd invulling aan gegeven kan worden. Een duurzame en robuuste, maar zeker ook flexibel in te vullen structuur.

4.3 Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet is een uitwerking van de stedenbouwkundige hoofdstructuur aan de hand van de uitgewerkte proefverkaveling. Het plan wordt ontwikkeld over een periode van acht tot negen jaar. In deze periode kunnen de inzichten over de gewenste ontwikkeling van Polderweijde wijzigen. Het bestemmingsplan beschermt de hoofdstructuur en zorgt voor voldoende rechtzekerheid. Hierbinnen laat het bestemmingsplan ruimte voor het op onderdelen wijzigen van de stedenbouwkundige opzet wanneer veranderde marktinzichten daartoe aanleiding geven. Het gaat hierbij dan in het bijzonder om woningtype, doelgroepen en de uitwerking van de deelplannen op buurtniveau.

In een proefverkaveling is aan de invulling van de hoofdstructuur geschetst. Hiermee is het programma voor de wijk getoetst en aangescherpt. In de toekomst zal deze proefverkaveling aan de hand van de dan geldende marktinzichten worden aangepast zonder de hoofduitgangspunten op het gebied van stedenbouw daarbij te verlaten.

Kentallen

Binnen de hoofdstructuur worden de verschillende bouwvlakken ingevuld. Grofweg wordt de wijk met een dichtheid van 20-25 woningen per hectare ontwikkeld. Over de polder, ongeveer 14,3 hectare groot, zijn dat circa 350 woningen. Hierbij wordt een verhouding van 30% sociaal en 70% vrije sector in verschillende prijklassen nagestreefd.

De radiale opzet maakt een gelijkmatige gevarieerde bouw mogelijk. Gestart wordt met het meest noordwestelijke puntje van de polder, in feite de laatste fase van Meerweijde. De laatste fase van Meerweijde past nog binnen het vigerende bestemmingsplan. Afhankelijk van marktinvloeden kan op het uitgiftetempo en de invulling worden bijgestuurd, zonder de hoofdopzet te wijzigen.

Stedenbouwkundige opzet

De hoofdstructuur van de wijk wordt stedenbouwkundig ondersteund met een tweetal accenten aan het begin en einde van de hoofdontsluiting. Aan de middenweg zullen een tweetal appartementenblokken een hoogteaccent vormen. Deze blikvangers markeren de hoofdroute door de wijk Polderweijde. In het centrale park zullen nog eens twee markante appartementengebouwen verrijzen.

Aan de ring zijn aan de binnenzijde gerijde woningen gedacht. Aan de buitenzijde van de ring dienen de woningen zodanig te worden geplaatst dat er sprake is van een luchtig en groen beeld. In feite wordt de structuur steeds luchtiger naar mate men het open landschap nadert. Vanaf de ring is door de groene wiggen het landschap nadrukkelijk aanwezig.

De opstreckende verkaveling langs de groene wiggen maakt dat de woningen direct aan de ring en aan de dorpsrand met overhoekse oplossingen te maken krijgen.

Deze architectonische opgave moet zorg dragen voor een representatieve voor- en zijkant van de woning, zowel aan de woonstraat als aan de ring en aan het omliggende landschap. De overgang van privé naar openbaar vraagt op die plekken eveneens om nadere detaillering. Het aangezicht van Obdam zal zo luchtig blijven en naast een zekere individualiteit ook een eenduidig karakter opleveren.

Langs de hoofdtocht staan een aantal watergerichte woningen. Naar de weg toe zal een stedenbouwkundige oplossing moeten worden gezocht om een voldoende privacy in de voortuinen te kunnen realiseren en een neutraal wegbeeld te verkrijgen.

4.4 Inpassing Meerweijde

Het laatste uitwerkingsplan voor Meerweijde steekt het plangebied van Polderweijde in. De grens van het plangebied is daar op aangepast. Meerweijde heeft samen met de andere aangrenzende woonwijken als inspiratie gediend voor de voor dit plan voorgestelde woningtypes. Dit geldt tevens voor de in dit plan gehanteerde uitgangspunten voor beeldkwaliteit.

4.5 Woningtypen

Appartementen

In een reeks van zes accenten langs de hoofdroute zijn een aantal appartementencomplexen voorzien. De hoogte-accenten worden maximaal vier bouwlagen hoog. Op het eigen terrein zullen de benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd.

Twee complexen, elk vier lagen hoog, zijn de hoekoplossingen voor de doorsnijding van de ring door de middenweg. In vormgeving leggen zij een directe link tussen de gebogen lijn van de ring en de rechtlijnigheid van de middenweg. Door de hoeken af te snuiten kunnen prominente ingangpartijen op de zichtzijde worden gerealiseerd. De bebouwing krijgt daarmee drie voorkanten

Twee appartementencomplexen zijn voorzien in het centrale parkje in Polderweijde. De gemeenschappelijke tuin rondom het complex vormt door een eenduidige inrichting onderdeel van het parkgroen. Het park en de appartementen liggen rustig en beschut. In het centrale park zorgen speelplekken voor voldoende “reuring”.

In de lijn van de waterwoningen langs de tocht vormen twee flanken van waterappartementen (grondgebonden) en een hoger middendeel (4 lagen) een tegenhanger van het schoolgebouw. De geknikte vorm zet een accent in de binnenbocht van de hoofdroute. Op het gemeenschappelijke deel van de kavel worden parkeerplaatsen gegroepeerd

Overige woningtypen

Voor de overige woningtypen kan worden gedacht aan gerijde woningen, geschakelde vrijstaande woningen, twee onder één kap en vrijstaande woningen.

4.6 Programma

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van circa 350 woningen op een oppervlakte van 14,3 hectare. Gemiddeld gaat het hierbij om circa 25 woning per hectare. Het uitgiftepercentage ligt daarmee rond de 58 %.

Bij het opstellen van stedenbouwkundig plan wordt vooralsnog uitgegaan van het hieronder beschreven stedenbouwkundig programma. Het bestemmingsplan laat zoals omschreven bij de stedenbouwkundige opzet naar de toekomst toe ruimte om dit programma aan te kunnen passen aan de veranderde eisen van de markt.

Gestapeld

Circa 100 appartementen waarvan circa 15% sociale woningbouw en circa 25% seniorenappartementen.

Gerijde en/of geschakelde woningen

Circa 90 sociale rijwoningen aan de ring west/middenweg en de ring oost.

Circa 35 waterwoningen aan de tocht.

Circa 50 gerijde/geschakelde woningen aan de wiggen en de entree.

Twee onder één kap

Circa 50 twee onder een kap, deels geschakeld deels los.

Vrijstaande woningen

Circa 20 vrije kavels/vrijstaande onder architectuur.

Over de circa 350 woningen betekent dit dat er circa 30% sociale woningen zullen worden gerealiseerd

Deze woningen zullen gefaseerd worden gebouwd. Hierbij wordt uitgegaan van het bouwen van circa 50woningen per jaar. Deze afspraken zijn verder uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst die is afgesloten tussen de gemeente en de betrokken projectontwikkelaars.

4.7 Beeldkwaliteit en welstand

Polderweijde krijgt een ander aangezicht dan Meerweijde. Waar Meerweijde een mix van moderne en wat klassieke 30-jaren stijl kent zal in het plan Polderweijde een meer authentiek dorps karakter worden nagestreefd. Archetypen uit de omgeving zullen daartoe nader gespecificeerd worden en als richtlijn voor de architectuur gaan gelden. Deze beeldrichtlijnen worden in overleg met de welstandscommissie in een beeldkwaliteitsplan vastgelegd, als onderdeel van de welstandsnota.

Het beeldkwaliteitsplan zal worden uitgewerkt in een aantal welstandscriteria. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad samen met het bestemmingsplan vastgesteld als richtlijn voor de verdere vormgeving van de wijk. Het beeldkwaliteitsplan doorloopt een aparte inspraakprocedure. De stedenbouwkundige toetsbare elementen zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan. De uit het beeldkwaliteitsplan voortkomende welstandscriteria zullen worden toegevoegd aan de welstandsnota, waardoor de welstandscommissie in de toekomst de aan te vragen bouwplannen kan toetsen aan deze criteria.

4.8 Waterstructuur

De bestaande waterstructuur, de ringsloot en de hoofdtocht, vormt de basis voor het plan. Met het ontwikkelen van de woonwijk ontstaat de behoefte aan extra oppervlakte water. Deze toename is direct gerelateerd aan de toename van het verharde en bebouwde oppervlakte. Vanuit duurzaamheidsgedachte is het afkoppelen van dakvlakken, bij percelen grensende aan open water, een voorwaarde. Dit betekent simpel gezegd dat schoon regenwater

direct in het oppervlaktewater afstroomt en niet in het riool. Het gebruik van wadi's of een infiltratietransportsysteem zal op bruikbaarheid en financiële haalbaarheid worden getoetst.

Om aan de gestelde eisen te voldoen van het Hoogheemraadschap, met betrekking tot de waterberging, is de hoofdtocht opgerekt tot een breedte van 12 meter. In het aanliggende gebied, het vlak tussen Meerweijde en Polderweijde zal circa 2 hectare open water in een waterpark worden gerealiseerd. Van deze 2 hectare is 0,53 ha het rechtstreekse gevolg van de benodigde waterberging van Polderweijde.

4.9 Groenstructuur

Boombeplanting sluit eveneens aan op de hoofdstructuur. Langs de Middenweg is een enkelzijdige laanbeplanting van bomen van de 1^e orde (hoger dan 15 meter) bedacht. De ring wordt eveneens met groen ondersteund, zij het met een kleinere boom van 2^{de} orde (kleiner dan 15 meter), die de parkeerstrook regelmatig verdeelt. Het buurtpark kent een aantal solitaire boomgroepen in los verband.

In de groene wiggen zal hier en daar een enkele boom staan. Hierin moet vooral de overgang naar het open weidelandschap manifest worden. In de groene zoom rond het plangebied zal ook terughoudend worden omgegaan met bomen, her en der een knotwilg of -els. Om een goede overgang te maken van openbaar naar privé-terrein zal in de westelijke zone, achter de dorpsstraat, een lage haag worden toegepast.

Het openbare groen wordt in het plan zo min mogelijk versnipperd, met het oog op toekomstig beheer. In het park en in de groene wiggen zullen een aantal speelvoorzieningen worden opgenomen. Het buurtpark heeft een afmeting van circa 50 bij 60 meter, grofweg een half voetbalveld, waarin ruimte is voor balspelen.

In het waterpark wordt waterberging voor Polderweijde en de wijdere omgeving gerealiseerd. In plan Meerweijde liggen een aantal gerealiseerde prominente waterwoningen aan de te graven plas. De rondgang om Polderweijde wordt in het waterpark doorgetrokken. Een smalle dijk met wandelpad scheidt Polderweijde van de plas. In de plas worden enkele eilanden aangelegd. Daarnaast zal een wandelpad worden aangelegd dat Meerweijde en Polderweijde met elkaar verbindt.

4.10 Infrastructuur

Ontsluiting

De verkeersstructuur van de wijk ondersteunt de hoofdopzet. De hele wijk kent een 30 kilometer regime waarin een scheiding van voetgangers ten opzichte van de overige weggebruikers gebruikelijk is. De doorgaande middenweg is de hoofdroute en vormt in feite ook de hoofdontsluiting van Meerweijde. Het daar gebruikte profiel wordt in principe doorgetrokken. De relatief lange rechtstand wordt met verkeersremmende maatregelen verkeersveilig gemaakt.

De ringstructuur ontsluit de rest van de wijk. De radialen sluiten steeds met een drempelconstructie aan waardoor ook hier de verkeerssnelheid geremd wordt. Aan de ringstructuur wordt rekening gehouden met aan de binnenzijde haaks parkeren en parallel parkeren aan de buitenzijde.

Parkeren wordt deels op eigen erf opgelost (bij halfvrijstaande, vrijstaande en geschakelde woningen), garages worden in de normering voor de helft meegeteld. Bij twee appartementencomplexen wordt privé-parkeren op eigen erf geïntroduceerd. De parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, kan hierdoor gerealiseerd worden.

Om oneindige lange rijen blik te voorkomen wordt de parkeerstroken gelardeerd met groen. De insteekwegen aan de groene wiggen vormen lussen van eenrichtingsverkeer waaraan parallel geparkeerd kan worden.

Voor voetgangers ontstaat er een tweede ring: de rondloop om de polder kent een informeel wandelpad welke ter hoogte van nummer 74 op de Dorpsstraat aantakt. Achter de Dorpsstraat over de waterkerende kade, en verder aan de overzijde van de ringsloot en over een smal dijkje bij de waterbergingsplas vormt het een aangename wandeling met verschillende sferen. Op een aantal punten worden dwarsverbindingen naar het centrale park gemaakt. Zo ontstaat een informeel recreatief netwerk door de wijk dat tevens Meerweijde en de school ontsluit.

Parkeren

Voor de circa 350 woningen in de polder zijn, uitgaande van de gemeentelijke parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, ruim 600 parkeerplaatsen nodig.

In het plan zijn de bij de woningen geprojecteerde garage voor 0,5 meegeteld en parkeerplaatsen op eigen erf (de oprit) voor 1. Daarnaast zijn bij twee appartementencomplexen een aantal parkeerplaatsen op eigen erf voorzien. Al met al zijn er in de openbare ruimte, aan de ring en in de groene wiggen, 464 parkeerplaatsen aangegeven. In totaliteit zijn 701 parkeerplaatsen opgenomen waardoor de norm van 1,8 ruimschoots gehaald wordt.

Parkeren is door het geleden met groen dusdanig vormgegeven dat er efficiënt geparkeerd zal worden en er bovendien lange rijen blik worden voorkomen.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid en duurzaam bouwen is een ruim begrip. Op stedenbouwkundig niveau richt het zich vooral op de oriëntatie van woningen ten opzichte van de zon en het creëren van het hierboven omschreven een duurzaam watersysteem. Het behoud van de landschappelijke onderlegger kan eveneens als een duurzaamheids item worden gezien.

De ronde vorm van de polder maakt dat niet alle huizen de ideale zuidligging zullen hebben. Middels een slimme verkaveling binnen de hoofdstructuur en het inpassen van een kappenplan kan evenwel een goede bezonning per woning worden gerealiseerd. Deze passieve zonne-energie is een welkome aanvulling op de reguliere. Op bouwkundig niveau zullen de woningen in ieder geval aan het standaard pakket duurzaam bouwen voldoen. Zaken als de energieprestatienorm, verantwoord materiaalgebruik en dergelijke komen daarin aan de orde.

Voor de openbare ruimte geldt dat naast een lange levensduur van de toegepaste materialen ook beheervriendelijke materialen en oplossingen worden toegepast.

4.12 Politiekeurmerk

De wijk zal voldoen aan het politiekeurmerk. Er wordt zo veel als mogelijk aangesloten bij de kwaliteitsnormen van het woonkeurmerk. Net als het duurzaamheidsbeginsel omvat dit keurmerk een breed scala van uitgangspunten, zowel op stedenbouwkundig als bouwkundig niveau. Waar het uitspraken doet over inbraakpreventie door goed hang- en sluitwerk in de woning gelden op wijkniveau vooral algemene zaken als sociale veiligheid en verkeersveiligheid.

In verkeerstechnisch opzicht wordt daarin voorzien door de hele wijk volgens de principes van een 30 km zone in te richten. Een scheiding van weggebruikers (auto's en fietsers) en voetgangers is daarbij uitgangspunt. Een duidelijk en helder materiaalgebruik vormt daarvoor de basis, verkeersdrempels en andere snelheidsremmende voorzieningen vullen dat aan.

Sociale veiligheid zit vooral in het beperken of voorkomen van vluchtroutes door bijvoorbeeld achterpaden doodlopend te maken en speelplekken goed zichtbaar te houden, zodat sociale controle welhaast vanzelfsprekend is. Daarnaast is een goede openbare verlichting van belang: een egaal verlichte openbare ruimte zonder donkere plekken waarmee een schijnveiligheid moet worden voorkomen. Afstemming tussen de verlichting en boom- en struikbeplanting speelt daarin eveneens een rol.

5 Milieu

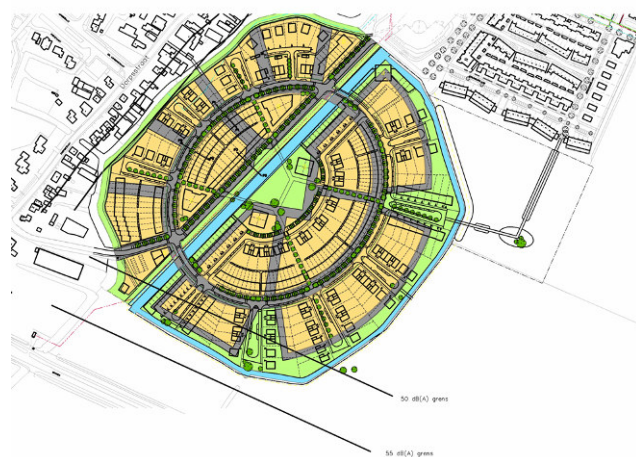
5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden die zijn verbonden aan het ontwikkelen van Polderweijde nader uitgewerkt.

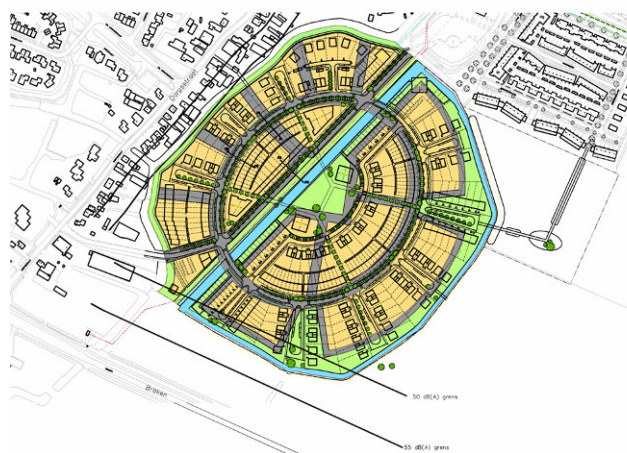
5.2 Akoestisch onderzoek

Op basis van de Wet geluidshinder is onderzoek gedaan naar de twee mogelijke bronnen van geluidsoverlast. Per bron is indicatief weergegeven op welke afstand de 50, 55 en 60 dB(A) contouren van de desbetreffende potentiële overlast bron ligt. De twee bronnen zijn de wegen Dorpsstraat en Braken.

Voor de Dorpsstraat ligt de 50 dB(A) contour op 52 en 56 meter uit de weg op de respectievelijke waarnemingshoogten 4,5 en 7,5 meter. De contouren voor de Braken liggen op 135 en 152 meter voor dezelfde waarnemingshoogten. Deze afstanden zijn inclusief de correctie van 2 dB(A) op grond van artikel 103 Wet Geluidshinder. De akoestische onderzoeksgegevens zijn opgenomen in bijlage 1.



50 en 55 dB(A) contour op 7,5 meter



50 en 55 dB(A)-contouren op 4,5 meter waarneemhoogte

De geluidsbelasting afkomstig van de Braken de N507 zorgt voor een te hoge geluidsbelasting op de woningen aan de rand van de nieuw te ontwikkelen woonwijk. Hierbij is slechts sprake van een lichte overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB(A).

De resultaten van het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de toekomstige woningen en de verleende hogere waarden zullen worden toegevoegd voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dit onderzoek zag onder meer toe op het doen van onderzoek naar het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen. Deze maatregelen leveren echter nauwelijks een verbetering op van de geluidssituatie ter plaatse. Daarom zal voor deze locaties waarbij sprake is van een lichte overschrijding van de voorkeurswaarde een hogere waarde worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De geluidsbelasting ter plaatse bedraagt 51 dB(A).

De wegen binnen in het plangebied zullen worden ingericht als een 30-kilometer gebied. Daarom hoeft voor de woningen die zijn gelegen aan deze wegen geen akoestisch onderzoek te worden gedaan.

5.3 Verkeersontsluiting

Door Grontmij is in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de verkeersontsluiting van de nieuwbouwwijk Polderweijde. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in een aparte rapportage. Uit de rapportage volgt onderstaande conclusie.

De intensiteit van het gemotoriseerde verkeer op de Dorpsstraat kent in 2015 ten opzichte van 2002 een autonome groei van ongeveer 20% en daarnaast een groei van 20% door de realisatie van plan Polderweijde.

Voor een goede verkeersafwikkeling op de Dorpsstraat in 2015 zijn verkeerslichten niet wenselijk. Een rechtsafvak vanuit de richting de Braken is wel wenselijk. Om het groeiende verschil tussen vorm en functie te beperken wordt vanuit oogpunt van verkeersveiligheid een rechtsafvak echter afgeraden.

De oversteekbaarheid van de Dorpsstraat voor voetgangers zal in 2015 enigszins verslechteren. Het ASVV beoordeelt de huidige oversteekbaarheid als goed en in 2015 als redelijk.

Het realiseren van Polderweijde heeft geen invloed op deze beoordeling. Maatregelen om de oversteekbaarheid te verbeteren worden nabij de Laan van Meerweijde niet noodzakelijk geacht.

De gehanteerde parkeernormen en de hoeveelheid geplande parkeerplaatsen voldoen aan de parkeerkentallen voor soortgelijke gebieden. Er worden in en rond het plangebied geen parkeerproblemen verwacht.

De intensiteiten in 2015 op de Laan van Meerweijde geven geen aanleiding problemen in de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid te verwachten.

Voor de Dorpsstraat kan worden opgemerkt dat in 2015 de grenzen van de maximaal wenselijke intensiteit voor erftoegangswegen (het deel dat valt binnen het 30-km/uur-regime) zal worden overschreden. De Dorpsstraat kent ter plaatse van de ontsluiting van de wijk Polderweijde en de aansluiting van de provinciale weg De Braken geen 30 km regiem. Het hoge percentage doorgaand verkeer leidt tot een steeds grotere discrepantie tussen vorm en functie van de Dorpsstraat. De verkeersonveiligheid zal in de toekomst waarschijnlijk toenemen. Maatregelen om deze toename te beperken moeten waarschijnlijk worden gezocht in het omleiden van het doorgaande verkeer en kunnen slechts beperkt worden gezocht in maatregelen op het wegvak zelf, aangezien deze de verkeersafwikkeling sterk zullen beïnvloeden.

Het plangebied heeft een goede bereikbaarheid voor het openbaar vervoer en het langzaam verkeer door de ligging van het plangebied in de nabijheid van het station, de aanwezigheid van een busverbinding, het wandelpad rondom Polderweijde en de fietsverbinding tussen Basisschool de Caegh en de Dorpsstraat.

5.4 Waterparagraaf

5.4.1 Watertoets

Door de gemeente is opdracht gegeven voor het doen van een watertoets. Deze watertoets is door Grontmij in samenwerking met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Obdam uitgevoerd. Om te komen tot de onderliggende resultaten zijn de gebiedsgegevens uitgewisseld en heeft het Hoogheemraadschap aangegeven welke randvoorwaarden zij stelt in het kader van de waterhuishouding. Op basis van deze gegevens is aan de hand van de thema's ruimtereservering voor water, waterkwaliteit, veiligheid tegen overstroming en grondwater het proces van de watertoets doorlopen. De gespreksverslagen zijn als opgenomen in de rapportage "Watertoets Polderweijde Obdam". In juli 2002 zijn door de gemeente gegevens verstrekt aan het Waterschap West-Friesland op basis waarvan zij een berekening hebben gemaakt om te bepalen hoeveel wateroppervlak toegevoegd moet worden binnen de plannen van Polderweijde. Op 17 december 2002 heeft tussen het waterschap en Grontmij overleg gevoerd om duidelijkheid te verschaffen over de benodigde hoeveelheid te creëren open water ten behoeve van Polderweijde. Op 20 januari 2004 is de watertoets in concept besproken door het Hoogheemraadschap, de gemeente Obdam en Grontmij. Vastgesteld is in dit overleg dat een Verbeterd Gescheiden Stelsel de voorkeur heeft. Tevens is vastgesteld dat dit stelsel aangesloten wordt op de bestaande riolering van de nieuwbouwlocatie Meerweijde. Het Hoogheemraadschap heeft als reactie op de watertoets te kennen gegeven dat de afvoerende persleiding zal voldoen. De pompput in Meerweijde moet wel worden omgebouwd om het aanbod vanuit Polderweijde te kunnen verwerken.

De onderstaande toetsen zijn gedaan in de Watertoets en zijn akkoord bevonden door Gemeente Obdam en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier,

5.4.2 Toetsing op wateroverlast

De ontwerp wegashoogte in het plangebied is ca. NAP - 1,50 m a NAP - 1,75 m, het vloerpeil ligt ca. 0,25 m hoger (ontwerptekening 'Stedenbouwkundig plan Polderweijde Obdam' van 07-11-2003). Het gebied wordt derhalve opgehoogd met circa 0,80 tot 1,0 m grond. De minimale drooglegging wordt ca. 2,0 m. Deze drooglegging (mede omdat deze hoger is dan de rest van de polder) is ruim voldoende om wateroverlast te voorkomen.

De benodigde extra waterberging wordt deels binnen het stedelijke gebied gerealiseerd (0,35 ha) en deels wordt het in het bijbehorende Poldermeer gerealiseerd (0,53 ha.). Dit komt overeen met het door het Hoogheemraadschap bepaalde oppervlakte.

Door het handhaven van het streefpeil uit de huidige situatie (NAP -3,50 m) worden geen nieuwe peilvakken gerealiseerd.

5.4.3 Toetsing op grondwateroverlast

De drooglegging van circa 2 m is ruim voldoende om de benodigde ontwatering te realiseren. Door middel van een drainageberekening kan worden vastgesteld of ontwateringsmiddelen benodigd zijn. Wanneer dit het geval is zal een drainageplan worden opgesteld waarin de drainagestructuur, de diepteligging en de diameters worden vastgesteld. Dit zal worden afgestemd op het rioleringsstructuurplan.

Door de relatief grote ophoging is het mogelijk om grondwaterneutraal te bouwen. De eventueel benodigde drainage kan boven de huidige grondwaterstand worden aangelegd zodat de grondwaterstand in het plangebied niet permanent verlaagd wordt.

5.4.4 Toetsing op riolering

In de watertoets is geconcludeerd dat een verbeterd gescheiden stelsel de voorkeur verdient. Het verbeterd gescheiden stelsel wordt aangesloten op de bestaande rioleringsstructuur van Meerweide. De capaciteit van het gemeaal in Meerweijde zal moeten worden vergroot om HWA en RWA uit Polderweijde te kunnen verwerken.

Het percentage afgekoppelde verharding bedraagt 42%.

5.4.5 Toetsing op waterkwaliteit

De waterstructuur in het ontwerp (ontwerptekening 'Stedenbouwkundig plan Polderweijde Obdam' van 07-11-2003) is deels gelijk aan de waterstructuur in de huidige situatie. In het ontwerp is sprake van een centrale waterloop van ca 12 meter breed en twee waterlopen die het plangebied omsluiten van 6 tot 10 m breed. In de huidige situatie zijn deze waterlopen eveneens aanwezig met andere afmetingen en bevinden zich enkele dwarsverbindingen tussen deze waterlopen. Er is verder een aantal duiker-verbindingen aanwezig waardoor de doorstroming onevenredig verdeeld wordt over het plangebied. Door het ontwikkelen van Polderweijde volgens het ontwerp is sprake van een vereenvoudiging van de waterstructuur die een meer evenredige verdeling van door-

stromingswater bewerkstelligt. De doorstroming van het plangebied wordt derhalve verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

De dimensionering van de centrale waterloop is volgens de ontwerp-tekening 12 m breed op de waterlijn en 1 m diep. Voor waterlopen met een breedte groter dan 6 m is een minimale waterdiepte van 1,0 m benodigd (1,2 m is gewenst). Voor de overige waterlopen en de waterpartijen ten oosten en zuidwesten geldt eveneens een minimale diepte van 1,0 m (1,2 m is gewenst). Er wordt een woonwijk ontwikkeld en er is derhalve geen sprake van bedrijfsvoering met risicovolle activiteiten.

5.5 Bodemonderzoek

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

5.5.1 Conclusies en aanbevelingen

Op en nabij de onderzoekslocatie hebben verschillende bodemonderzoeken plaats gevonden. Uit de resultaten van deze onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er sprake is van lokale spots van verontreinigingen op de locatie.

Het grondwater op de locatie Dorpsstraat 65/67 is verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. De grondwaterstroming is zo dat deze verontreiniging zich mogelijk heeft verplaatst naar de onderzoekslocatie. De verontreiniging bevindt zich echter op grote diepte waardoor het geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik.

Er dient rekening gehouden te worden met gedempte sloten op de locatie die bij eerdere bodemonderzoeken niet aan de orde zijn geweest (onder andere de gedempte sloot bij perceel 665, die als apart aandachtspunt bij een eventueel volgend bodemonderzoek dient te worden opgenomen).

Het beleid ten aanzien van het voorkomen van asbest is de laatste jaren veranderd. Derhalve zal op de locatie voor de herinrichting ook aandacht besteed moeten worden aan het voorkomen van asbest. Bij het opstellen van de hypothese voor een asbestonderzoek is het uitgangspunt dat het plangebied in hoofdzaak een onverdachte locatie met betrekking tot asbest is, behoudens de genoemde paden en dempingen.

Op basis van het historisch onderzoek wordt gesteld dat de bodem in principe geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij de indiening van de benodigde bouwplannen dient middels nader onderzoek te worden aangetoond dat bovengenoemde knelpunten geen belemmering vormen voor woningbouw ter plaatse.

5.6 Natuurtoets

Het plangebied voor de nieuwe woningbouw van Obdam herbergt weinig bijzondere natuurwaarden. De onderzochte percelen maken geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Gezien ligging en huidig gebruik worden evenmin effecten verwacht op de dichtst bij gelegen Vogel- en Habtitarichtlijngebieden.

Binnen het plangebied is één beschermde plantensoort (zwanebloem) . Daarnaast kan worden uitgegaan van de aanwezigheid van de beschermde soorten veldmuis en mol en enkele amfibiesoorten, zoals de groene en bruine kikker, de gewone pad en de kleine watersalamander, welke bij de voorgenomen ontwikkeling van het gebied mogelijk verstoring ondervinden.

Het gaat bij deze diersoorten om algemeen voorkomende soorten in Noord-Holland. De zwanebloem is eveneens een algemeen voorkomende plantensoort in Noord-Holland. Aanwezige vleermuizen ondervinden geen verstoring.

Verstorende effecten bestaan uit verstoring van aanwezige exemplaren en het verdwijnen van leefgebied. Doordat in het plangebied enkele sloten zullen worden gedempt zal het leefgebied van de naar verwachting aanwezige amfibieën en de aangetroffen Zwanebloem worden vernietigd. Dit wordt echter gecompenseerd door het handhaven en vergroten van het wateroppervlak in het plangebied. Hierdoor blijft een groot gedeelte van de amfibieënbiotoop en de biotoop voor de Zwanebloem gehandhaafd en neemt de biotoop zelfs toe. Door de realisatie van de bouwplannen zullen de aanwezige exemplaren van de mos en de veldmuis worden verstoord. De verstoring is echter niet zodanig dat het voortbestaan van regionale populaties in gevaar komt.

Voor elk plan of project dat gevolgen kan hebben voor een beschermde diersoort en waarvoor geen alternatieve oplossing bestaat, is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist. In het plangebied komen enkele soorten voor welke negatieve effecten ondervinden.

In februari 2005 is nieuwe wetgeving in werking getreden. Deze algemene maatregel van bestuur geeft voor ruimtelijke ontwikkelingen voor de aange troffen soorten een algehele vrijstelling. Dat houdt in dat geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd voor het verstoren van deze algemene soorten. Er geldt wel een zorgplicht die voorwaarden stelt aan de wijze waarop de werkzaamheden in de praktijk in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van de benodigde werkzaamheden rekening wordt gehouden met de aanwezige soorten. Het betreffen de volgende soorten: de Zwanebloem, de mol, de veldmuis, de groene en bruine kikker, de gewone pad en de kleine watersalamander.

Conclusie

De algemene conclusie is dat natuurbeleid en –wetgeving en geconstateerde natuurwaarden geen belemmering vormen voor woningbouw mogelijkheden op het onderzochte perceel ten zuidoosten van Obdam en dat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet.

Aanbevelingen

Geen werkzaamheden aanvangen in het broedseizoen wanneer daardoor broedende vogels worden verstoord. Wanneer het terrein voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt wordt gemaakt voor weidevogels, wordt verstoring voorkomen. Wanneer de werkzaamheden eenmaal een aanvang hebben, is de kans dat zich broedvogels vestigen gering.

De natuurtoets “Woningbouwlocatie Polderweijde” geldt als separate rapportage bij het bestemmingsplan.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

In opdracht van de gemeente is een archeologisch onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige woningbouwlocatie Polderweijde (Grontmij, nr DR189466, 2005). Doel van dit onderzoek is de archeologische waarden van dit gebied in kaart te brengen door het raadplegen van eenvoudig toegankelijke bronnen, waaronder ARCHIS en de Cultuurhistorische regioprofielen. Op basis van de bevindingen wordt een advies gegeven over eventueel aanvullend onderzoek.

5.7.1 Geologie

Pleistocene (zie tabel 1) afzettingen worden in het plangebied niet aan of nabij het oppervlak aangetroffen. De bovenkant van de Pleistocene afzettingen (Formatie van Twente) ligt op 13 tot 20 m –NAP.

De afzettingen in het plangebied zijn ontstaan in het Holoceen. Aan het oppervlak komen met name afzettingen voor van Calais IV. Deze worden ook wel Westfrieze zeeklei I genoemd. De sedimenten zijn afgezet door de zee tussen 2450 en 2150 V. Chr. Buiten de grote kreekpatronen, zoals in het plangebied, is het lutum- en humusgehalte van de gronden relatief hoog. Het sediment bestaat uit een laag klei voorkomend tussen twee vegetatiehorizonten, waarvan de bovenste vaak uit een veenlaag bestaat. In vegetatiehorizonten of cultuurlagen kunnen archeologische resten worden verwacht. Het is bekend dat op de afzettingen van de Westfrieze zeeklei Neolithische bewoning heeft plaatsgevonden. Hollandveen heeft de afzettingen van Calais IV bedekt. Het veen is echter door agrarisch grondgebruik, ontwatering en vervening grotendeels verdwenen. Soms heeft het een bijdrage geleverd aan de donkergekleurde bovenlaag.

5.7.2 Bodem

Op de Bodemkaart van Nederland 1:50.000, blad 19 Oost Alkmaar, wordt aangegeven dat de bodem in het plangebied bestaat uit kalkrijke leek-/woudeerdgronden bestaande uit zavel met profielverloop 5 (pMn55A). Deze gronden worden voornamelijk aangetroffen in de relatief hooggelegen ruggen van het Westfrieze zeekleigebied. De bovengrond bij Obdam bevat nu wat meer kalk dan oorspronkelijk aanwezig was door recente cultuurtechnische ingrepen. De gronden zijn hier geëgaliseerd. De rest van het profiel bestaat voornamelijk uit zavel- of kleisedimenten die behoren tot de Westfrieze zeeklei I.

Het is bekend dat archeologische, organische resten bij een hoge grondwaterstand over het algemeen goed geconserveerd blijven. In diep ontwaterde (zand)gronden blijven organische resten bij uitzondering bewaard. In de omgeving van het plangebied wordt grondwatertrap IV of VI (GHG >40 cm, GLG 80-120 cm of GHG 40-80 cm, GLG >120 cm) aangegeven. Mogelijke archeologische, organische resten zullen derhalve niet of slecht bewaard zijn gebleven.

5.7.3 Archeologisch informatiesysteem (ARCHIS)

In de directe omgeving van het plangebied zijn zeven waarnemingen geregistreerd die voornamelijk ten noorden van Obdam zijn gesitueerd (zie tabel 2).

Tabel 2: Archis waarnemingen

Archis nr.	Datering	Aard van de melding
8004	Late Middeleeuwen	Fragmenten bot, fragmenten aardewerk
8005	Late Middeleeuwen	Fragment aardewerk
8045	Late Middeleeuwen	onbekend

22458	Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd	Sporen van bewoning: grondsporen, fundering
22595	Late Middeleeuwen	Fragmenten aardewerk, haardplek
22181	Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd	Huisterp met fragmenten aardewerk
50602	Nieuwe Tijd	Fundering huisterp

5.7.4 Archeologische monumentenkaart (AMK)

Volgens de AMK is er in en in de directe omgeving van het plangebied één AMK-terrein geregistreerd.

Het AMK-terrein betreft monumentnummer 14838, een terrein van hoge archeologische waarde. Het gaat om de historische kern van Obdam. De begrenzing van deze kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern. De kern wordt van het plangebied gescheiden door een ringsloot.

5.7.5 Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Volgens de IKAW heeft het plangebied een zeer lage verwachtingswaarde. Met deze legenda-eenheid wordt aangegeven dat er weinig of geen kans is op het aantreffen van archeologische resten van voor circa 1500 na Chr. Het betreft jonge erosiegebieden die niet voor 1500 na Chr. zijn bedijkt en de bodems van droogmakerijen die bestaan uit wad- en onderwaterafzettingen, zoals in het plangebied. Hier zijn geen of nauwelijks vondsten, zoals nederzettingen daterend van voor 1500 na Chr., te verwachten

5.7.6 Cultuurhistorische Wardenkaart Noord-Holland (CHW)

Grenzend aan de noordwestzijde van het plangebied ligt een terrein van hoge waarde (WFR 329A). Het betreft hetzelfde terrein als monumentnummer 14838.

Daarnaast is nummer WFR069G van historisch-geografische waarde. Het betreft de ringsloot om het plan Polderweijde. Kenmerkend voor West-Friesland zijn de merendeels kleinere droogmakerijen. Rondom deze droogmakerijen werden in de meeste gevallen een ringvaart en een ringdijk aangelegd. Soms werden de droogmakerijen samengevoegd tot grotere polders, en werden de oude ringdijken geslecht, of hadden nog slechts als weg een functie. De samenhang tussen de ringdijk (meestal met weg) en de ringvaart is waardevol. Dergelijke ringvaarten en ringdijken zijn niet zeldzaam in Noord-Holland. De Noorderbraak, Middenbraak en de Zuiderbraak zijn drooggemalen wielen. De wielen zijn gevormd door doorbraken in de Zomerdijk. Deze dijk lag ten oosten van de wielen. Ten noorden van de wielen is de Grote Zomer en Zomer dijk nog herkenbaar. De dijk beschermde de dorpen Hensbroek, Obdam, Spanbroek en Wognum tegen het water uit de Wogmeer en de Baarsdorpermeer.

5.7.7 Archeologische verwachting

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de kans op de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied zeer klein is. De afzettingen die in het plangebied voorkomen, zijn afgezet in het Neolithicum. In deze periode werd voornamelijk gewoond op kreekkruggen. In de omgeving van het plangebied worden geen kreekkruggen aangetroffen. Het gebied bestond in deze periode

uit een gebied met wad- en onderwaterafzettingen. Bovendien zijn in de wijde omgeving van het plangebied alleen resten bekend vanaf de Late Middeleeuwen. Verder zijn in de boringen die in het plangebied zijn uitgevoerd geen vegetatiehorizonten aangetroffen. Hierin kunnen archeologische resten worden verwacht.

De ringsloot die om het plangebied is gelegen is van historisch-geografische waarde. Deze dient behouden te worden.

5.7.8 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek worden in het plangebied geen archeologische resten verwacht. De ringsloot, die van historisch-geografische waarde is, wordt tijdens de realisering van de woonwijk in tact gelaten. Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Hiermee lijkt het plangebied vrij van beperkingen ten aanzien van graafwerkzaamheden.

Het onderzoek (overeenkomstig de richtlijnen van de provincie Noord-Holland) is gebaseerd op een Quickscan. Indien tijdens de uitvoering onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag.

5.8 Kabels en leidingen

Twee leidingen zijn gelegen binnen het plangebied. Het plangebied wordt doorkruist door een rioolpersleiding. Deze leiding loopt van het noordoosten naar het zuidwesten parallel aan de centrale kavelsloot. Deze rioolpersleiding is op de plankaart ingetekend. In de dubbelbestemming “Leidingenstrook, dubbelbestemming” is voorgescreven dat boven de leiding niet mag worden gebouwd. Bij het opzetten van het stedenbouwkundige ontwerp is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze leiding. In het bestemmingsplan is geregeld dat geen planologische ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die strijdig zijn met de aanwezigheid van de leiding.

Een waterleiding is aanwezig naast de noordwestelijke kavelsloot dat de buitenring van de polder vormen. Deze waterleiding zal indien noodzakelijk worden verlegd zodat deze langs het nieuwe woongebied loopt tot dat deze afbuigt naar de Dorpsstraat. Bij het verleggen van deze waterleiding zal voldoende afstand tot toekomstige bebouwing in acht worden genomen.

De aanwezige leidingen vormen geen belemmering voor de realisatie van plan Polderweijde.

5.9 Aanwezige bedrijvigheid

Aangrenzend aan het plangebied ligt de Dorpsstraat. Aan de Dorpsstraat is een aantal bedrijven gevestigd. De bedrijven die mogelijk een hindercirkel zouden kunnen hebben die al dan niet gedeeltelijk over het plangebied heen vallen zijn achtereenvolgens:

Aard bedrijvigheid	Adres	categorie	Aan te houden afstand tot woonbebouwing
Tuincentrum	Dorpsstraat 37	2	minimaal 30 m
Loonbedrijf	Dorpsstraat 39	3.1	minimaal 50 m
Loodgieter	Dorpsstraat 86	3.1	minimaal 50 m

Deze bedrijven bevinden zich op voldoende afstand van de toekomstige woningen in Plan Polderweijde en vormen daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling van Plan Polderweijde.

5.10 Externe veiligheid

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in en om het plangebied aanwezig.

5.11 Molenbiotoop

Ten zuiden van de Braken ligt een molen. Deze molen heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Molen. Aan deze bestemming is een molenbiotoop gekoppeld in de vorm van een molenkring. Deze molenbiotoop valt gedeeltelijk over het plangebied. In de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied zijn in de voorschriften voor de molenkring allen beperkingen opgenomen tot een afstand van 300 m tot aan de molen. Aan het gebied dat samenvalt met het onderhavige plangebied zijn derhalve geen hoogtebeperkingen meer verbonden. In de voorschriften en op de plankaart is daarom geen molenkring opgenomen.

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt de gekozen plansystematiek verantwoord en voorzien van een nadere toelichting. Hierbij wordt zowel de opzet van de voorschriften als de plankaart nader beschouwd.

6.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan kan worden getypeerd als een globaal flexibel bestemmingsplan. De belangrijkste bestemming Woondoeleinden is een globale eindbestemming. Daarnaast is een deel van de gronden waarop woningen worden bestemd als woongebied, uit te werken. Dit is een uit te werken bestemming. De overige bestemming zijn net als de bestemming woondoeleinden aan te merken als globale eindbestemmingen. Deze bestemmingen laten ruimte voor een flexibele uitwerking van de uitgangspunten van het plan zoals verwoord in de planbeschrijving in hoofdstuk 4.

6.3 Woondoeleinden

De woongebieden zijn bestemd tot “Woondoeleinden” (artikel 3). Deze bestemming kan worden aangemerkt als een gebiedsbestemming waarbinnen naast de aanleg van de woningen en bijbehorende gebouwen, voorzieningen en tuinen ook de aanleg van groen, wegen, parkeervoorzieningen en water planologisch mogelijk is gemaakt.

In het bestemmingsplan is een maximale hoogte van 10 meter opgenomen. Alleen op de plankaart als zodanig aangegeven plaatsen mogen stedenbouwkundige accenten met een maximale hoogte van 15 meter worden gerealiseerd. Hierbij moet worden gedacht aan maximaal vier bouwlagen of drie bouwlagen met kap waarin ruimte is voor wonen.

Ondergeschikte bouwwerken als liftschachten worden hierbij niet meegerekend. Dit is nader geregeld in de meetvoorschriften in artikel 2 van de voorschriften.

Op een aantal plaatsen zijn op de plankaarten pijlen aangegeven. Op deze plaats of binnen een afstand van maximaal 5 meter dient een groene wig te worden gerealiseerd. Deze groene wig is bedoeld om het gebied om het plangebied heen als het ware het plangebied in te trekken. Deze ruimten dienen groen te worden ingericht met ruimte voor langzaam-verkeersverbindingen.

6.4 Verblijfsgebied

Deze bestemming is neergelegd op de belangrijkste zichtlijnen door het plan heen. Deze zichtlijnen zorgen er voor dat het buitengebied als het ware het plangebied in wordt getrokken. De op de plankaart met verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluitingsverkeer, parkeren en het aanleggen van groenvoorzieningen.

6.5 Groendoeleinden

Langs de gehele rand van het plangebied is een groenstrook opgenomen. Daarnaast is een verbinding door het water opgenomen van de wijk Meerweijde naar het plan Polderweijde. In deze groenstrook zal een langzaamverkeersverbinding worden aangelegd om een goede ontsluiting voor het langzaam verkeer te waarborgen. Verder heeft deze strook een functie voor inpassing van het plangebied naar de omgeving toe. Dit geldt zowel in de richting van het buitengebied als naar de tuinen van de woningen aan de Dorpsstraat toe.

6.6 Verkeersdoeleinden

De belangrijkste wegen door het plangebied zijn bestemd tot verkeersdoeleinden. Deze wegen zijn bestemd voor zowel het autoverkeer als het langzame verkeer en hebben een belangrijke functie bij het geleiden van het verkeer. De Laan van Meerweijde is doorgetrokken richting de kern van Obdam om de weg in zijn geheel te kunnen aanpassen wanneer de woonwijk zal worden gerealiseerd.

6.7 Water

De belangrijkste watergangen voor het plangebied zijn bestemd tot water. Met name de waterplas in het noordoosten bij de waterwoningen uit het bestemmingsplan Meerweijde is van belang voor het bieden van voldoende bergingsruimte voor de toename aan verhard oppervlakte.

6.8 Leidingenstrook (dubbelbestemming)

Een tweetal leidingen te weten de rioolpersleiding die centraal door het plangebied loopt en de hoofdtransportleiding die langs de westelijke grens van het gebied loopt achter de woningen aan de Dorpsstraat zijn op de plankaart aangegeven. Vanuit het hart van de leidingen geldt een veiligheidsstrook die in principe niet mag worden bebouwd uit oogpunt van veiligheid en het belang van de leiding. Verder kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het oprichten van bouwwerken na inwinning van advies van de leidingbeheerder en dit geen gevaar oplevert voor de leiding en de veiligheid in zijn algemeenheid.

6.9 Algemene bepalingen

De voorschriften uit het bestemmingsplan bestaan uit algemene bepalingen, bijzondere bepalingen en bestemmingsbepalingen.

De algemene bepalingen hebben betrekking op de begripsbepalingen en de wijze van meten.

De bijzondere bepalingen hebben onder meer betrekking op de algemene vrijstellingsbepaling, de algemene gebruiksbepaling, de overgangsbepaling, de strafbepaling en de slotbepaling.

6.10 Plankaart

Bij het opstellen van de plankaart is een flexibel bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Op de plankaart zijn geen bouwvlakken opgenomen of rooilijnen. Deze zaken zijn flexibel geregeld in de voorschriften. Op de plankaart is wel de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur terug te vinden. De belangrijkste randvoorwaarden de bouwhoogte, hoogteaccenten en de aanleg van de groen wiggen zijn wel op de plankaart terug te vinden. Voor de belangrijkste bestemming Woondoeleinden is een aantal voorschriften opgenomen die toezien op een goede toekomstige opzet van de woonwijk.

Binnen deze bestemmingsvlekken zijn diverse verkavelingen mogelijk. Afhankelijk van de veranderingen in de markt kan hierdoor flexibel worden ingespeeld op de veranderde behoeften.

Voor de plangrens is rekening gehouden met de plangrens van bestemmingsplan Meerweijde.

7 Economische uitvoerbaarheid

De woonwijk wordt in samenhang tussen gemeente, Grontmij Real Estate Nederland en Vos' Obdam bv ontwikkeld. Over deze samenwerking zijn nadere afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn nader uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst.

De plankosten voor het ontwikkelen van de woonwijk, de afdracht aan de gemeente, de bovenwijkse voorzieningen, de bouwfasering, de woningbouw-categorisering en de eventueel te verwachten planschade hebben hier een plaats gekregen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de voorliggende plannen financieel uitvoerbaar zijn.

De toekomstige opwaardering van de N23 valt buiten de planperiode van tien jaar. Dit is daarom buiten de exploitatie van het bestemmingsplan gehouden.

8 Procedure

8.1 Procedurestappen

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. Ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan. In deze fase vindt plaats:
 - overleg over het voorontwerp bestemmingsplan met diverse betrokken instanties, waaronder de inspectie ruimtelijke ordening en de provincie (Artikel 10 BRO);
 - overleg met belanghebbenden en belangstellenden: inspraak (Artikel 6a. WRO).
2. Ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan met de bekendmaking van onder meer de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad (Artikel 23 WRO).
3. Horen van diegene die hun zienswijze naar voren hebben gebracht.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen) door de gemeenteraad.
5. Ter inzage legging van het bestemmingsplan met de bekendmaking van de mogelijkheid om bij Gedeputeerde Staten bedenkingen tegen het plan in te brengen.
6. Nadat zij betrokkenen hebben gehoord, beslissen Gedeputeerde Staten omtrent goedkeuring van het plan.
7. Beroep bij Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak.
8. Onherroepelijk worden van het plan.

8.2 Voorbereidingsfase

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan heeft op 15 juli 2003 een workshop plaatsgevonden met raadsleden en vertegenwoordigers van diverse instanties zoals de provincie, het hoogheemraadschap en de woningbouwstichting. Tijdens deze bijeenkomst zijn de stedenbouwkundige principes voor de opzet van Polderweijde besproken.

Daarnaast is het eerste conceptbestemmingsplan besproken in een informatieve raadsbijeenkomst op 17 november 2005. Tijdens deze avond hebben ook enkele burgers gebruikt gemaakt van hun spreekrecht. Hierbij kwamen met name technische en informatieve opmerkingen naar voren. Is het gebied voldoende toegankelijk voor de vuilnisdienst, fasering bouwrijp maken, groenonderhoud en de gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst. De deelnemers aan deze informatieve raadsbijeenkomst gaven aan op hoofdlijnen in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

8.3 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft tezamen met het beeldkwaliteitsplan in het kader van de inspraakprocedure van november tot en met 9 december 2004 ter inzage gelegen. In deze periode is 1 reactie binnengekomen. Er zijn geen reacties binnengekomen ten aanzien van het beeldkwaliteitsplan.

J. Blankendaal, Dorpsstraat

De heer Blankendaal wenst een perceel grond, achter zijn bedrijf voor de opslag van een beperkte hoeveelheid schone grond te gebruiken.

Voorts verzoekt de heer Blankendaal de gangbare richtlijnen voor afstandsnormen en milieuzonering in acht te nemen en daarom een afstand van 100m ten opzichte van woonbebouwing te hanteren. Hij voorziet problemen in verband met zijn vergunde geluidsruimte van 50 dB(A) op woningen van derden.

Op 19 januari heeft een hoorzitting plaatsgevonden, waarin de heer Blankendaal zijn bezwaren heeft toegelicht. Naar aanleiding hiervan is onderzocht in hoeverre het stedenbouwkundig plan kan worden aangepast om aan de bezwaren tegemoet te komen. Vanwege de ligging van riolering en vanwege de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp, zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt. Uiteindelijk is de oplossing gezocht in een kleine verschuiving van de woningbouwblokken zodat deze buiten de geldende afstandsnorm van 50m ten opzichte van het loonbedrijf komen te vallen. Bovendien krijgt het meest dichtbij gelegen appartementengebouw de minder hindergevoelige entreezijde in de richting van het loonbedrijf. Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG blijkt dat voor agrarische loonbedrijven een afstandsnorm van 50m geldt. De bedrijfsvoering van het bedrijf Blankendaal geeft geen aanleiding om een grotere norm aan te houden. De vergunde geluidruimte vormt geen belemmering omdat piekgeluid blijft toegestaan, alsmede eventuele overschrijding op grond van de '12 dagen regeling'.

Het betreffende perceel grond achter het bedrijf heeft een agrarische bestemming. Uitbreiding van de bedrijfsbestemming in het landelijk gebied is niet wenselijk. De gemeente heeft reeds medegewerkt aan uitbreiding van zijn terrein (door demping van een waterloop) en opstallen. Gelet op landschappelijke waarden, milieu, en het aanzicht van de nieuw te bouwen woonwijk Polderweijde is uitbreiding van de bedrijfsbestemming ongewenst.

De bedrijfsvoering van Blankendaal BV vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouw en andersom wordt Blankendaal BV niet extra in haar bedrijfsvoering beperkt. Wel wordt de plankaart zodanig aangepast dat woningbouw binnen 50 meter van het terrein van Blankendaal, onmogelijk wordt gemaakt.

8.4 Artikel 10 Bro vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM-Inspectie, Regio Noord-West
2. Gemeente Opmeer
3. Gemeente Heerhugowaard
4. Gemeente Wester-Koggenland
5. Kamer van Koophandel, Noordwest-Holland
6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
7. Provincie Noord-Holland, Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

8. Regionale Brandweer Noord-Holland Noord
9. Rijkswaterstaat
10. WLTO Afdeling Obdam
11. Ministerie van Economische Zaken
12. Stichting Welstandszorg Noord-Holland
13. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
14. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voeding

De instanties genoemd onder 1 tot en met 5 berichtten, dat zij geen (planologische) opmerkingen hebben. De instanties genoemd onder 10, 11 en 14 zonden geen bericht, zodat wordt aangenomen dat zij geen opmerkingen hebben.

6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap mist een duidelijke keuze voor het te realiseren rioolstelsel hetgeen doorwerkt in de minimaal te realiseren hoeveelheid waterberging.

Voorts wordt verzocht in de voorschriften op te nemen dat voor een eventueel bouwwerk in of aan het water altijd een ontheffing van het hoogheemraadschap nodig is.

Per abuis is in de toelichting een gedateerde, onjuiste tekst inzake de watertoets opgenomen. De actuele tekst, waarmee het Hoogheemraadschap heeft ingestemd wordt alsnog ingevoegd.

De ontheffingsplicht van het Hoogheemraadschap kan niet als voorschrift in het bestemmingsplan worden opgenomen, maar wel in toelichtende zin.

De toelichting wordt gewijzigd met de actuele tekst inzake de watertoets en in artikel 8 van de voorschriften wordt een toelichtende opmerking opgenomen dat voor bouwwerken in of aan het water ontheffing van het Hoogheemraadschap nodig is.

7. Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland acht het plan in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal beleid. Wel verzoekt de provincie in de toelichting meer aandacht te besteden aan de Cultuurhistorische Regioprofielen in algemene zin en meer specifiek de geografische waarde van de ringsloot van de droogmakerij. Voorts acht de provincie het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek/ inventariserend waarderend veldonderzoek) noodzakelijk om de stelling dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, te onderbouwen.

De toelichting wordt aangevuld met een verwijzing naar de Cultuurhistorische Regioprofielen en met een opmerking over de geografische waarde van de ringsloot rondom het plangebied. Overigens is de landschappelijke waarde van deze ringsloot erkend en heeft dit een belangrijke rol gespeeld bij het stedenbouwkundig ontwerp.

Inmiddels is een archeologisch vooronderzoek gedaan waaruit blijkt dat zich naar verwachting geen archeologisch waardevolle objecten in de ondergrond van het plangebied bevinden. De resultaten worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

8. Regionale Brandweer Noord-Holland Noord

De brandweercommandant korps Obdam heeft twee opmerkingen:
- in een vroeg stadium is overleg gewenst met waterleverancier PWN om het waterleiding tracé af te stemmen op de vereiste bluswatervoorziening;

- een veiligheidsparagraaf wordt gemist, met name voor wat betreft de bereikbaarheid voor de brandweer.

*Het bestemmingsplan is globaal van opzet. De exacte ligging van erfontsluitingswegen en leidingen wordt in de vorm van concrete bouwplannen nader uitwerkt. De brandweercommandant zal bij het overleg over de bouwplannen worden betrokken. **Het bestemmingsplan behoeft op dit onderdeel geen aanpassing.***

9. Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat zet het meest actuele rijksbeleid uiteen. Op het terrein van verkeersontsluiting merkt Rijkswaterstaat op dat de Dorpsstraat wellicht onterecht onder het 30 km/u regime is gebracht (omdat er van teveel doorgaand verkeer sprake is). Opheffing van dit regime zou een bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming van het verkeer. De paragraaf zou ook aandacht moeten besteden aan ontsluiting voor fietsers, voetgangers en het openbaar vervoer.

De toelichting wordt aangepast op het meest actuele beleid.

De Dorpsstraat kent ter plaatse van de ontsluiting van de wijk Polderweijde en de aansluiting op de provinciale weg De Braken geen 30km regime. Afhankelijk van de te verwachten algemene verkeerstoename blijft het functioneren van de Dorpsstraat de aandacht houden.

*Aan openbaar vervoer, fiets- en wandelverkeer zal in de toelichting meer aandacht worden besteed. Zo kunnen in ieder geval de nabijheid van het NS-station, de busverbinding, het wandelpad rondom Polderweijde en de fietsverbinding tussen basisschool de Caegh en de Dorpsstraat genoemd worden. **De toelichting van het bestemmingsplan wordt hieraan aangepast.***

12. Stichting welstandszorg Noord-Holland

De stichting welstandszorg merkt op dat het bestemmingsplan een sterk beeldend stedenbouwkundig raamwerk omvat, ontleend aan de historische landschapsstructuur. Het plan is helder, eenvoudig en consequent uitgewerkt. Voor wat betreft het beeldkwaliteitsplan worden de volgende opmerkingen gemaakt:

bij de beoordeling dient de nadruk te liggen op afstemming van de architectuur op het stedenbouwkundig kader;

de appartementsgebouwen zijn blikvangers die veel aandacht vragen voor detaillering en afstemming met het ontwerp van de openbare ruimte;

de commissie zou bij de beoordeling graag de ruimte krijgen om veel aandacht te geven aan de detaillering, materiaalkeuze en kleurgebruik, om het authentieke karakter daadwerkelijk gestalte te laten krijgen;

concreet adviseert de commissie het gebruik van ‘zandkleurige bakstenengevels’ te wijzigen in ‘bakstenengevels in donkere aardtinten’;

de commissie adviseert de bij elke woningtype behorende woninguitbreidingen mee te ontwerpen (trendsetters voor de wijk).

*De opmerkingen over het stedenbouwkundig ontwerp nemen wij van harte voor kennisgeving aan. **De tekst van het beeldkwaliteitsplan wordt zodanig aangepast dat extra waarborg ontstaat voor de relatie architectuur-stedenbouwkundig ontwerp, voor de appartementsgebouwen (mede in relatie tot de openbare ruimte), voor de detaillering (materiaalkeuze en kleurgebruik) en voor uitbreidingsmogelijkheden.***

8.5 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan “Polderweijde” heeft vanaf 29 september 2005 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Doordat achteraf bleek dat het ont-

werp-bestemmingsplan niet geplaatst was in de Staatscourant, is het ontwerpbestemmingsplan daar alsnog op 13 oktober 2006 in gepubliceerd. In deze perioden zijn twee zienswijzen ingediend.

Fa. Blankendaal

Op 9 november 2005 heeft de Fa. Blankendaal een zienswijze ingediend. De zienswijze is als volgt samengevat:

1. Er is niet voldaan aan de wettelijke ter inzage termijn;
2. na realisering van de bouwplannen wordt inbreuk gemaakt op de ‘vergunde milieuruimte’. De firma ziet derhalve ook graag vastgelegd dat de planvorming op geen enkele wijze tot belemmering leidt voor hun bedrijfsvoering.

Familie Bleeker/Wegter

Op 9 november 2005 heeft de familie Bleeker/Wegter een zienswijze ingediend. De zienswijze is als volgt samengevat:

3. verwacht wordt dat de privacy wordt aangetast door de aanleg van een fiets/wandelpad langs hun perceel;
4. de gemeente heeft aan de kopers aangegeven dat er achter de waterwoningen een vrije waterloop van ten minste 12 m breed zou komen;
5. er is toegezegd dat de bewoners meer info zouden krijgen over de voortgang en de inrichting van het gebied grenzend aan hun balkon.

De personen die een zienswijze hebben ingediend zijn op 7 december 2005 mondeling gehoord op het gemeentehuis. De schriftelijke en mondelinge zienswijzen worden hieronder als volgt weerlegd/beantwoord.

1. Er is voldaan aan de wettelijke ter inzage termijn van zes weken conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Doordat er later in de Staatscourant is gepubliceerd heeft men zelfs een extra lange termijn gekregen voor het indienen van een zienswijze;
2. In de hoorzitting is aangegeven dat klachten niet te voorkomen zijn. Met de toekomstige bebouwing is rekening gehouden met het bedrijf van de heer Blankendaal. De afstandnorm van 50 meter (opgenomen in de handleiding ‘Bedrijven en Milieuzonering’) is aangehouden zodat eventuele klagers geen recht van spreken hebben. Verder zullen de woningen in eerste instantie aangeboden worden aan inwoners van Obdam. Deze inwoners zijn op de hoogte van de situering van het bedrijf van de heer Blankendaal, waardoor er weinig klachten verwacht worden. Verder wordt op verzoek van de heer Blankendaal nogmaals schriftelijk bevestigd dat het Loonbedrijf Blankendaal in overeenstemming is met de geldende milieuvergunning, bestemmingsplanregels en afstandsnormen.
3. in overleg met de projectontwikkelaar en de uitvoerder wordt bekeken in hoeverre beplanting het verlies aan privacy kan verzachten. Feit is dat in de toelichting van het bestemmingsplan Meerweijde reeds gesproken wordt over paden langs de eventueel te realiseren waterwoningen (zie schetsen tussen blz 4 en 7) hetgeen wil zeggen dat (potentiële) eigenaren op de hoogte hadden kunnen zijn van een pad voor hun toekomstige woning.
4. de vrije waterloop van 12 m kan gerealiseerd worden indien er wat grond wordt verplaatst;
5. Tijdens de hoorzitting is de familie Bleeker/Wegter bijgepraat. De gemeente gaat met de projectontwikkelaar om de tafel om te bespreken of er een voorlichtingbijeenkomst kan worden belegd waarin het definitieve inrichtingplannen kenbaar gemaakt wordt. Ook is er tijdens de hoorzitting

van 7 december 2005 toegezegd dat er een tussenbericht inzake de inrichtingsplan naar de eigenaren van de Assumburglaan wordt gestuurd.

8.6 Vaststelling bestemmingsplan

Op 10 januari 2006 heeft de gemeenteraad het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

De gemeenteraad heeft daarbij ingestemd met het als volgt aanpassen van de voorschriften van het bestemmingsplan:

1. artikel 1, lid 3 wordt in zijn geheel vervangen door: “Aanbouw: een als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw (woning) aan te merken aangebouwde uitbreiding, die uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als afzonderlijk en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw en die in ieder geval 1 meter minder hoog is dan het hoofdgebouw”;
2. artikel 4, lid 3, sub e wordt geheel vervangen door: “de afstand van de zijgevel van 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen tot de perceelsgrens dient 2 meter te bedragen”;
3. in artikel 4, lid 4, sub a wordt “1,5 meter” vervangen door “0,5 meter”;
4. aan in artikel 4, lid 4, sub c wordt toegevoegd: “. De bouwhoogte mag bovendien niet meer zijn dan 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw”;
5. artikel 4 lid 6, sub e komt te vervallen met vernumming van de overige leden.

Bijlage 1

Akoestische onderzoeksgegevens

Bijlage 1

Akoestische onderzoeksgegevens

Geluidbelasting in dB(A) t.g.v. De Braken incl. correctie art 103 Wgh

Waarneempunt	Hoogte (m)	Onafgeschermd	Hoogte grondwal			
			h = 1m.	h = 1,5m.	h = 2m.	h = 2,5m.
1	1,5	49	49	47	45	45
	4,5	50	50	50	47	46
	7,5	51	51	51	50	47
2	1,5	49	49	47	45	44
	4,5	50	50	50	47	46
	7,5	51	51	51	50	48
3	1,5	49	49	47	46	45
	4,5	51	50	50	48	47
	7,5	51	51	51	50	48
4	1,5	49	49	48	47	46
	4,5	50	50	50	48	48
	7,5	51	51	51	50	49
7	1,5	47	47	46	46	46
	4,5	48	48	48	47	47
	7,5	49	49	49	48	47
8	1,5	46	45	45	44	44
	4,5	46	46	46	45	45
	7,5	47	47	47	46	46

Bijlage 1 (vervolg 1)

