

2000_14668/4

gemeente edam-volendam

bestemmingsplan

de pieterman/ slobbeland




AMER
ADVISEURS BV

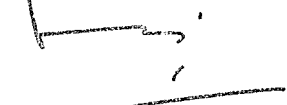
AMER ADVISEURS BV
KONINKRIJK DER NEDERLANDEN
KONINKRIJK DER NEDERLANDEN
KONINKRIJK DER NEDERLANDEN

gemeente edam-volendam

bestemmingsplan de pieterman/ slobbeland

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. *2000-14668*
Haarlem, *11 JULI 2000*
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland


, voorzitter


, griffier

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d 23 maart 2000.
goedgekeurd d.d.....

toelichting



INHOUDSOPGAVE

Blz.

1.	INLEIDING	3
1.1.	Doel van het bestemmingsplan	3
1.2.	Begrenzing van het plan	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4.	Werkwijze en opzet	5
2.	ANALYSE PLANGEBIED	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Natuur en landschap	9
2.3.	Infrastructuur	13
2.4.	Waterhuishouding	13
2.5.	Bodem	17
2.6.	Conclusies voor de planopzet	18
3.	BELEIDSKADER	21
3.1.	Streekplan Waterland (1991)	21
3.2.	Deelplan Markermeerkust (1994)	21
3.3.	Provinciale nota "Kustlijnonwikkeling IJssel- en Markermeer" (1996)	22
3.4.	"Van Stevinsluis tot Scheepskameel" (1997)	22
3.5.	Ontwikkelingsplan De Pieterman (1997)	22
4.	ONTWIKKELINGSPLAN	23
4.1.	Uitgangspunten	23
4.2.	Ontwikkelingsplan De Pieterman	25
4.3.	Recreatieterrein Slobbeland	31
4.4.	Milieu-aspecten	32
5.	JURIDISCH PLAN	34
5.1.	Planopzet	34
5.2.	Bestemming Recreatieve doeleinden	34
5.3.	Bestemming Detailhandel en aanverwante dienstverlening	35
5.4.	Bestemming Bedrijven	36
5.5.	Overige bestemmingen	36
5.6.	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	37
5.7.	Aanwijzing als bedoeld in artikel 13, lid 1, WRO	37
6.	UITVOERBAARHEID	38
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.3.	Handhavingsparagraaf	38
	BIJLAGEN:	
	1. Soortenlijst vegetatie 'de Pieterman'	43
	2. Watervogels Noordelijke Gouwzee	46
	3. Literatuurlijst natuurparagraaf	47
	4. Ligging plangebied binnen de noordelijke Gouwzee	49
	5. Vaargeulen in de Gouwzee	51

1. INLEIDING

1.1. Doel van het bestemmingsplan

Doel

Het bestemmingsplan "De Pieterman/Slobbeland" heeft tot belangrijkste doel het mogelijk maken van een aantal nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in het gebied De Pieterman, ten zuidwesten van het dorp Volendam.

Tevens wordt in dit plan de juridische regeling voor enkele bestaande recreatieve voorzieningen en bedrijven in het naastgelegen oeverpark Slobbeland geactualiseerd.

Nieuwe ontwikkelingen

De gewenst geachte nieuwe recreatieve ontwikkelingen zijn o.a.:

- nieuwe jachthaven
- parkeerplaats
- recreatiewoningen en -appartementen
- bij recreatie behorende voorzieningen
- dagrecreatiestrand
- camperterrein

Met deze recreatieve ontwikkeling van het gebied wordt de gewenst geachte impuls gegeven aan het toeristisch recreatief product van Volendam.

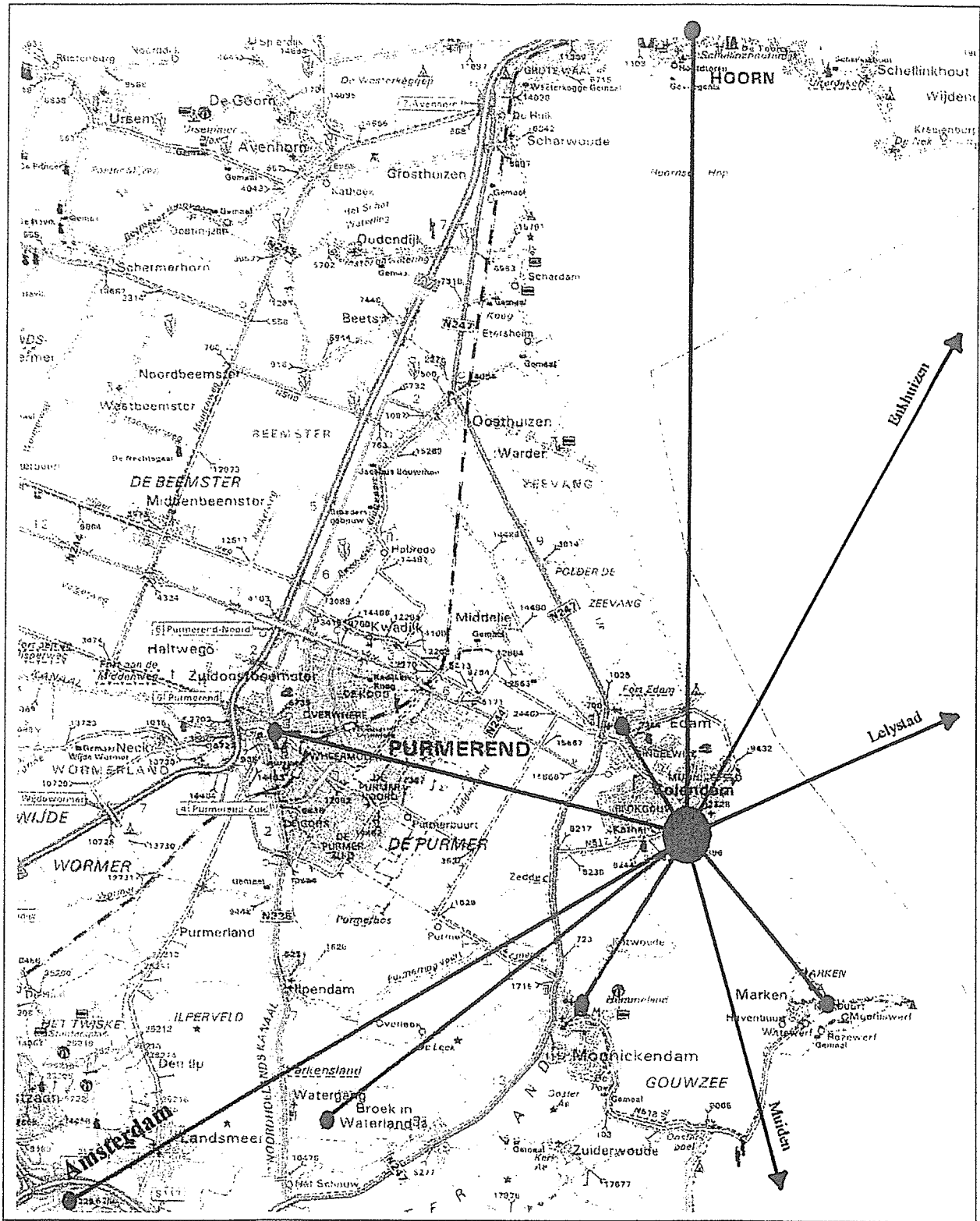
1.2. Begrenzing van het plan

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kom van Volendam en grenst direct aan het waterfront van het Markermeer. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kathammerzeedijk en de bedrijven aan het Slobbeland, in het oosten, zuidoosten en zuiden door het waterfront van het Markermeer en in het westen door het agrarisch landschap van de gemeente Waterland. Het gebied wordt aan de noord en westkant omringd door de waterkering.

Het meest zuidelijke deel van het ontwikkelingsgebied De Pieterman is gelegen tegen het grondgebied van de buurgemeente Waterland.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan "Volendam" (raadsbesluit 26-10-1958 nr. 116, goedgekeurd G.S 9-4-1958 nr. 243) en het bestemmingsplan "Katwoude 1988" (raadsbesluit gemeente Katwoude 22-6-1989, goedgekeurd G.S. 6-2-1990, nr. 90-710442) met de bestemming "agrarische doeleinden".



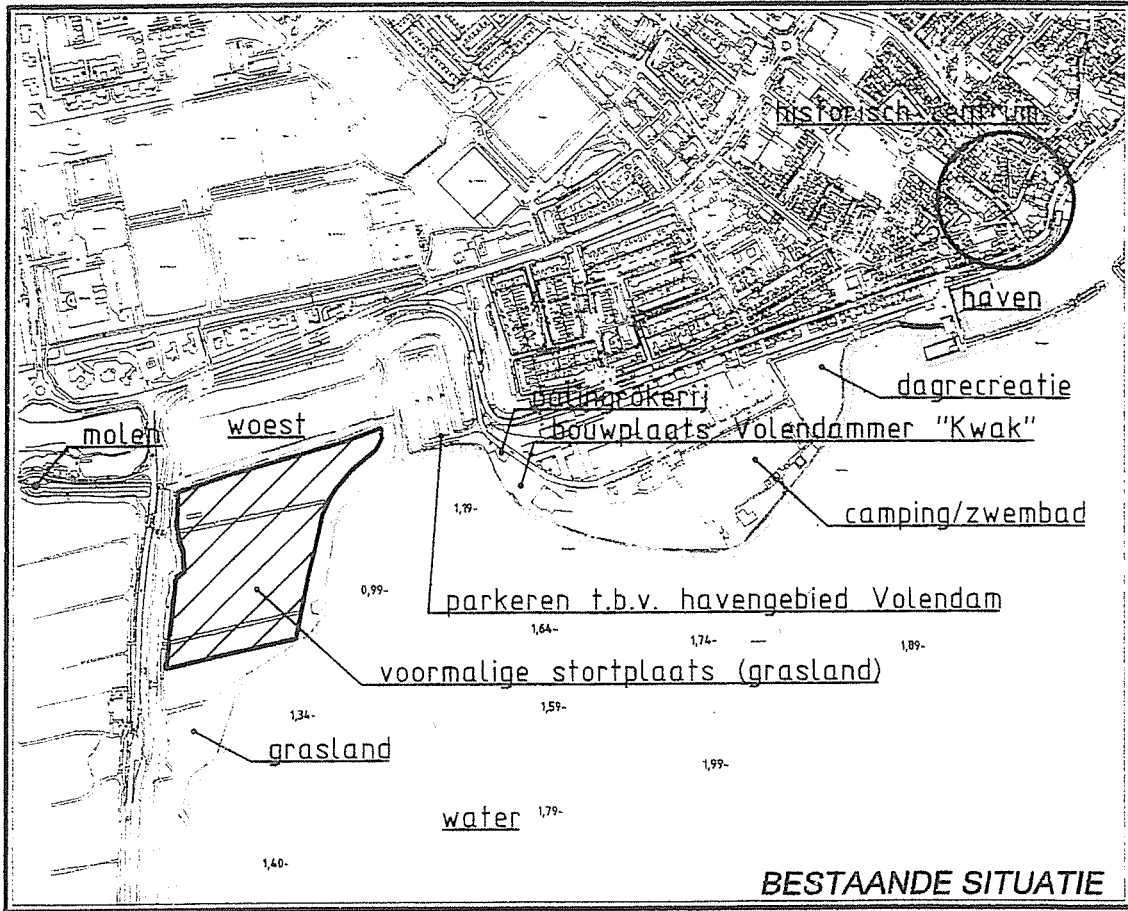
LIGGING VAN HET PLANGEBIED

1.4. Werkwijze en opzet

Het bestemmingsplan is voorbereid door het Bureau voor Ruimtelijke Ordening Amer Adviseurs b.v. en het Bureau Boiten Raadgevende Ingenieurs Amersfoort b.v., beide gevestigd te Amersfoort. Het plan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Edam-Volendam.

De opzet van deze toelichting is als volgt:

- **Hoofdstuk 2** bevat de resultaten van de analyse van de bestaande situatie in het gebied en directe omgeving;
- Over de recreatieve ontwikkeling van de Pieterman wordt reeds enige tijd gesproken. De recreatieve ontwikkeling van het gebied is dan ook reeds opgenomen in diverse beleidsplannen, waaronder het Streekplan Waterland en het "Deelplan Markermeerkust". Deze plannen worden samengevat in **hoofdstuk 3**.
- Dit heeft uiteindelijk geleid tot een duidelijk ontwikkelingsplan voor de Pieterman, dat wordt beschreven in **hoofdstuk 4**;
- Het ontwikkelingsplan is vervolgens vertaald in de juridische regeling van het bestemmingsplan. **Hoofdstuk 5** geeft een toelichting op deze juridische regeling.
- In **hoofdstuk 6** tenslotte zullen de resultaten worden weergegeven van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 10 Bro. Bovendien wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.



2. ANALYSE PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt een kenschets gegeven van de bestaande situatie in het gebied. Deze kenschets heeft tot doel om, vanuit deze situatie, randvoorwaarden voor de nieuwe inrichting van het gebied te kunnen aangeven.

2.1. Bestaande situatie

Plangebied

Het plangebied wordt als geheel (met uitzondering van de waterzijde) van de omgeving fysiek afgeschermd door de bestaande dijk. Met uitzondering van de dijk, is het plangebied geheel buitendijks gelegen.

Het plangebied bestaat in feite uit twee afzonderlijke delen, "de Pieterman" en "Slobbeland":

Gebied "de Pieterman":

Dit deel is onbebouwd en bestaat uit grasland (schapenwei) ter plaatse van een voormalige bouwstort, een tijdelijke parkeerplaats, "woest" gebied (struweel langs de dijk) en open water.

Het bestemmingsplan voorziet in dit gebied in een aantal nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Gebied "Slobbeland":

Slobbeland is wel voor een groot deel bebouwd: hier bevindt zich een aantal recreatieve voorzieningen en bedrijven.

Aan de westzijde van Slobbeland, op de grens met het terrein Pieterman, zijn momenteel vier bedrijven gevestigd: een palinghandel annex ambachtelijke rokerij, een (historische) scheepswerf en twee verenverwerkingsfabrieken.

Aan het waterfront van Slobbeland zijn enkele recreatieve voorzieningen aanwezig: een terrein voor verblijfsrecreatie (met voornamelijk stacaravans)

een terrein voor dagrecreatie (buitenzwembad, zonneweide, diverse speeltoestellen waaronder een grote glijbaan en een stallingsmogelijkheid voor windsurfplanken).

Voor het Slobbeland ligt het accent binnen het bestemmingsplan voornamelijk op het bestemmen van de bestaande situatie, waarbij zo goed mogelijk wordt aangesloten op de nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in de naastgelegen Pieterman.

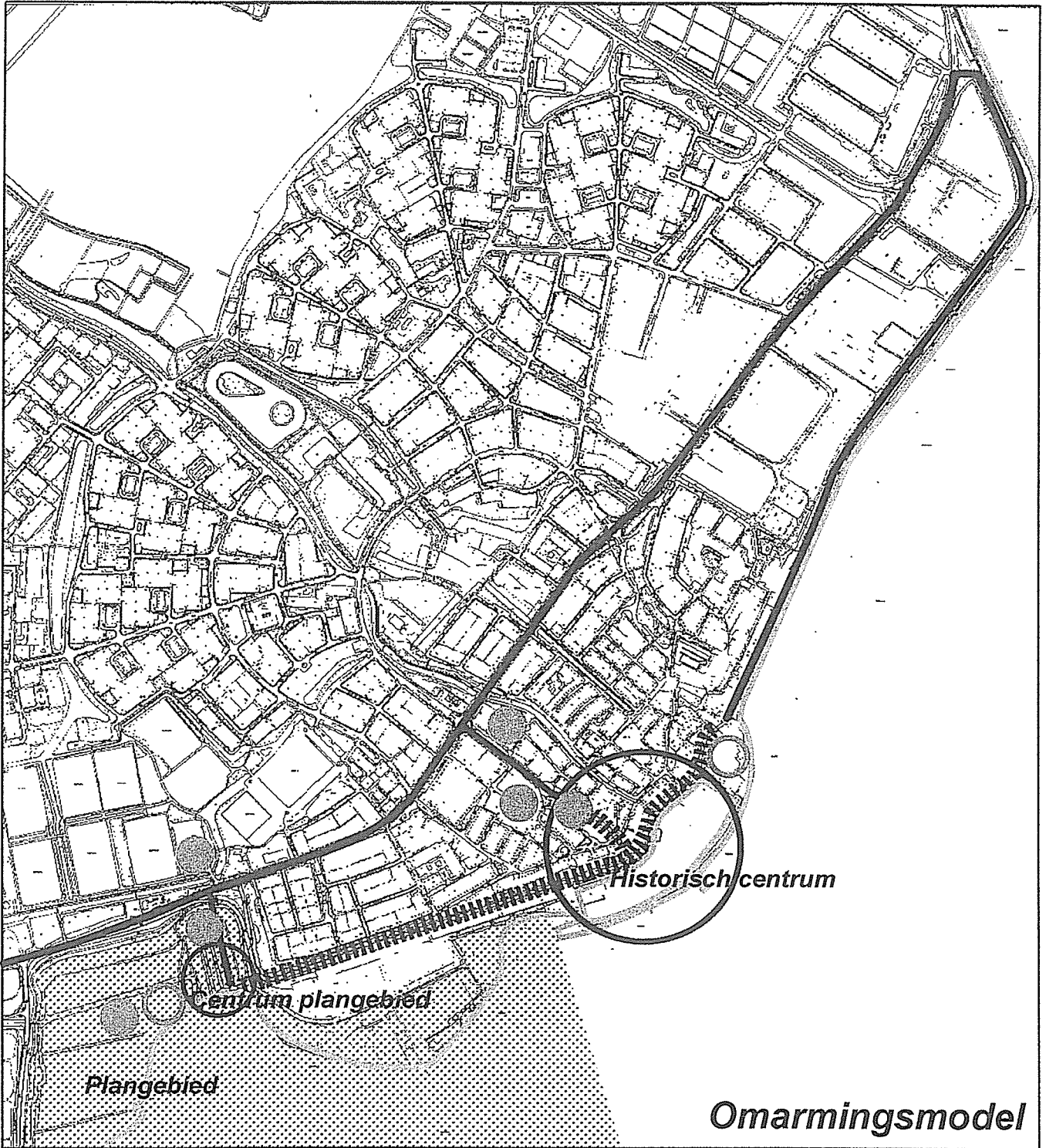
Cultuurhistorie

Molen

Net buiten het plangebied ligt in de gemeente Waterland de poldermolen "De Kathammer". Voorwaarde voor de inrichting van het terrein is dat de uitstroom van het water uit het bijbehorende gemaal richting het Markermeer gewaarborgd blijft.

Cultuurhistorische elementen

Het plangebied bevat geen bijzondere cultuurhistorische elementen, met uitzondering van de Kathammerzeedijk. De provincie Noord-Holland is voornemens de dijk als provinciaal monument aan te wijzen. De procedure hiervoor is nog niet afgerond: de monumentale status is nog onduidelijk. Wel duidelijk is dat de dijk door de geplande ontwikkelingen in het gebied niet zal worden aangetast. De bestaande toegang naar het plangebied zal worden verbeterd.



Parkeren auto's



Parkeren touringcars



Auto's



Primair voetgangers

2.2. Natuur en landschap

Abiotische uitgangssituatie

Water

De Gouwzee is waterhuishoudkundig gezien een onderdeel van het Markermeer. 's Zomers wordt een relatief hoog waterpeil nagestreefd (NAP -0,2 m vanaf 1 april) en 's winters een relatief laag waterpeil (NAP -0,4 m vanaf eind september). De streefpeilen zijn erop gericht om 's zomers zoveel mogelijk water te kunnen aanvoeren voor inlaat in de Noordhollandse polders (300 miljoen m³/jaar) en doorspoeling van Noordhollandse grotere wateren als de Amsterdamse grachten (200 miljoen m³/jaar) en om 's winters een maximale berging te hebben voor water uit het IJsselmeer, dat bij hoog (zee)water en veel IJsselwateraanvoer kan overlopen in het Markermeer (750 miljoen m³/jaar).

In het plangebied bevindt zich een uitlaatpunt voor de polder Katwoude (polderpeil -1,8 m NAP) in de vorm van het gemaal Katwoude Hogedijk. De hoeveelheden bedragen respectievelijk 1 (geschat) en 2,5 miljoen m³/jaar gemiddeld over 1994 tot 1999 (gegevens Waterschap Waterlanden).

De kwaliteit van het Markermeerwater voldoet over het algemeen aan de gestelde grenswaarden (MiBoWa-norm). Alleen het chloride- en het sulfaatgehalte zijn meestal hoger.

Door de beschutte ligging heeft de Gouwzee minder last van slibopwerveling. Het doorzicht is daardoor beter dan die van het Markermeer. Deze is gemiddeld minder dan 0,4 m (zie verder paragraaf 2.3.)

Bodem

Een belangrijk deel van de bodem van het buitendijkse deel van de Pieterman is verontreinigd met een laag van 2 tot 4 meter bouwafval en grond (zie verder paragraaf 2.4.). Het gebruik is beperkt agrarisch.

Het Slobbeland is in gebruik als bedrijventerrein, camping, dagrecreatie met zwem en surfmogelijkheden, alsmede (opslag van) speedboten.

De waterbodem is tamelijk vlak en ligt op circa 1.5 m beneden de waterspiegel. Hij bestaat uit een ca. 3 m dik veenpakket op zand; alleen in de te maken vaargeul is sprake van een 0.80m dikke slappe kleilaag op veen. De vaste zand ondergrond zit op 5 à 6 m-NAP. De waterbodem helt licht af in oostelijke richting (1:100). Het dijktalud is tamelijk steil (1:3) en bekleed met basalt. Het buitendijkse land bestaat ten dele uit gestort puin. De kruin van de Kathammerzeedijk ligt op +3,8 m NAP.

Vegetatie

Door de relatieve voedselarmoede (geen algenbloei) en de geringere slibopwerveling is het water van de Gouwzee redelijk helder. De Gouwzee en dan met name het zuidelijk deel is hierdoor bijzonder rijk aan waterplanten. Door de helderheid van het water dringt er bij de huidige diepte voldoende licht tot de bodem door om fotosynthese mogelijk te maken. Dominante soorten zijn Doorgroeid fonteinkruid en Sterkranswier. Laatstgenoemde is zeer zeldzaam in Nederland (UFK 2; Nat e.a., 1994). Andere aangetroffen soorten zijn Zittende zannichellia (UFK 4), Aarvederkruid, Smalle waterweegbree en Schedefonteinkruid (Veen, 1998; gegevens provincie Noord-Holland, zie bijlage 1). Ter hoogte van het plangebied is het water tot 1200 m uit de kust plaatselijk begroeid (gegevens RIZA uit 1997 en 1998).