

**BESTEMMINGSPLAN BROEK IN WATERLAND -
DE ERVEN 2**

VASTGESTELD

**Bestemmingsplan Broek in Waterland -
De Erven 2**

CODE 1212103 / 14-03-13

GEMEENTE WATERLAND 1212103 / 14-03-13
BESTEMMINGSPLAN BROEK IN WATERLAND - DE ERVEN 2

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Waterbeleid	6
3. 4. Gemeente	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. M.e.r.-beoordeling	9
4. 2. Ecologie	9
4. 3. Cultuurhistorie	11
4. 4. Archeologie	11
4. 5. Waterparagraaf	12
4. 6. Bedrijven en milieuzonering	12
4. 7. Geluid	13
4. 8. Bodem	13
4. 9. Luchtkwaliteit	14
4. 10. Externe veiligheid	14
4. 11. Kabels en leidingen	15
5. JURIDISCHE PLANOPZET	16
5. 1. Algemeen	16
5. 2. Bestemmingen	18
6. UITVOERBAARHEID	20
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	20
6. 3. Grondexploitatie	21
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	22
7. 1. Vooroverleg	22
7. 2. Inspraak	22
8. RAADSVASTSTELLING	23

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht**

Bijlage 2 **Paragraaf geen waterschapsbelang**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De bewoner van de woning aan De Erven 2 in Broek in Waterland heeft een relatief kleine tuin achter zijn woning. Wel heeft hij verderop nog een schuur staan. Achter de woning zijn nu openbare parkeerplaatsen aanwezig. Nu heeft de bewoner het verzoek bij de gemeente ingediend om de grond waarop de schuur staat met de gemeente te ruilen voor een stuk grond achter de woning. Hierdoor wordt de achtertuin groter, zodat er een garage in de achtertuin kan worden gebouwd. De gemeente kan de grond waarop de schuur staat wijzigen naar parkeerplaatsen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het huidige bestemmingsplan is het bestemmingsplan Broek in Waterland (vastgesteld op 24 april 2008 en goedgekeurd op 9 december 2008). In dit plan heeft het perceel waarop de schuur staat de bestemming 'Woondoeleinden - categorie I'. Het perceel achter de woning heeft deels ook deze bestemming maar deels ook de bestemming 'Verkeersdoeleinden - Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden - Verblijfsgebied' is geen erf met daarop een schuur toegestaan. Binnen de bestemming 'Woondoeleinden - categorie I' zijn geen openbare parkeerplaatsen toegestaan. Daarom is de grondruil op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Daarvoor is het nodig dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische regeling om de gewenste ontwikkeling toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het westen van Broek in Waterland. Het dorp Broek in Waterland wordt gekarakteriseerd door zijn vele houten huizen. Het westelijk deel van het dorp ligt in het beschermd dorpsgezicht van Broek in Waterland. Bebouwing staat hier dicht op de straat en er zijn veelal ondiepe tuinen. Er bevinden zich binnen de grenzen van beschermd dorpsgezicht vele rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden.

De woning aan De Erven 2 is ook een gemeentelijk monument. Het gaat om een vrij grote woning. De voorzijde van de woning ligt aan De Erven. De noordzijde van de woning grenst aan het Kerkepad. Deze weg begint aan De Erven en loopt verder naar het westen dood. Achter de woning aan De Erven 2 liggen aan het Kerkepad openbare parkeerplaatsen. Aansluitend aan de parkeerplaatsen liggen twee schuren, waaronder de schuur van de initiatiefnemer.

2. 2. De ontwikkeling

De schuur van de initiatiefnemer wordt gesloopt. Hier worden openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. In ruil voor deze grond krijgt de initiatiefnemer een stuk grond achter zijn eigen perceel. Op deze grond zijn nu de openbare parkeerplaatsen aanwezig. Door het verplaatsen van de parkeerplaatsen blijft het aantal parkeerplaatsen wel gelijk. Bovendien is het zo dat door de realisatie van een garage de initiatiefnemer geen gebruik meer hoeft te maken van de openbare parkeerplaatsen.

Met de grondruil kan de tuin van de initiatiefnemer worden vergroot. In de achtertuin wordt een garage gerealiseerd. De garage krijgt een afmeting van 6,60 bij 5,50 meter. Dit is breder dan het huidige bestemmingsplan toestaat. Het huidige bestemmingsplan staat bij afwijking namelijk een breedte van maximaal 5,18 meter toe. De bijgebouwenregeling in het huidige bestemmingsplan geeft wel de mogelijkheid om twee garages te bouwen. Het is ruimtelijk meer wenselijk om slechts één garage te realiseren.

De garage krijgt een hoogte van 5,29 meter. Dit is hoger dan de in het huidige bestemmingsplan toegestane hoogte van 5,00 meter. Echter de hoogte valt nog wel binnen de afwijkingsmogelijkheid van 15%. Met de hoogte van 5,29 meter kan er een steilere dakhelling worden gerealiseerd. Hierdoor past de garage beter in zijn omgeving.

3. BELEIDSKADER

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

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Beschermd dorpsgezicht

Een deel van Broek in Waterland is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een beschermd dorpsgezicht is een gebied met een bijzonder historisch karakter. Het aanwijzingsbesluit is opgenomen in bijlage 1.

Het karakteristieke dorp is ontstaan aan een verbreding van een stroom naar zee. Rondom deze verbreding werden houten huizen gebouwd. Dit is nu het Havenrak. Oorspronkelijk was het een dorp voornamelijk gericht op visserij en landbouw, maar later werd er ook veel handel gedreven. Dit kwam mede doordat de Unie van Waterland werd opgericht begin 17^e eeuw. De kooplieden die het dorp aantrok, bouwden hun huizen ook van hout en versierden de gevels met ornamenten. Hierdoor kreeg het dorp een rijk aanzien. Door de houten huizen die op een rooilijn zijn gebouwd met de topgevels naar de straat en de heldere kleuren die contrasteren met de boombegroeiing, heeft het dorp een uniek karakter verkregen. Om dit karakter te behouden valt Broek in Waterland sinds 1971 onder beschermd dorpsgezicht.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaagen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

- 12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- 13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

3.1.4. Conclusie rijksbeleid

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het beschermd dorpsgezicht. Verder raakt het plangebied geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren zijn provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (eveneens vastgesteld op 21 juni 2010) en de eerste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (vastgesteld op 23 mei 2011) zijn op grond van art. 4.1 Wro regels gesteld ter waarborging van de provinciale belangen.

In onderstaande tabel wordt het bestemmingsplan getoetst aan de relevante artikelen van de provinciale verordening (PRVS).

Artikel PRVS	Toetsingscriterium	Conclusie
Artikel 9 Aanwijzing Bestaand Bebouwd Gebied	De bestaande of de bij een - op het moment van inwerkingtreden van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen zijn aangewezen als bestaand bebouwd gebied.	Het plangebied is aangewezen als bestaand bebouwd gebied.
Artikel 20 Nationale landschappen en UNESCO-werelderfgoederen Artikel 21 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen en Uitzonderlijke Universele Waarden UNESCO-werelderfgoederen Artikel 22 Ontwikkelingen binnen een Nationaal Landschap en UNESCO-werelderfgoed	Het plangebied maakt deel uit van Nationaal Landschap Laag Holland. In bestemmingsplannen moeten regels worden opgenomen voor het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van Nationale Landschappen. Nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies is alleen toegestaan als deze geen significant negatieve effecten hebben op de kernkwaliteiten van het gebied. Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen.	Ten aanzien van Laag Holland gaat het om het behoud van het karakter van de dorpen. Met deze ontwikkeling wordt er geen afbreuk gedaan aan het karakter van Broek in Waterland.

3. 3. Waterbeleid

3.3.1. Algemeen

Het waterbeleid is vastgelegd in verschillende beleidsdocumenten. Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan 2009 - 2015 (22 december 2009) vastgesteld. De provincie heeft op 16 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 vastgesteld. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 4, 2010 - 2015, het Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast (2004) en het Beheersplan Waterkering 2006 - 2010. Bovendien geldt voor de watergangen en waterkeringen in het plangebied de Keur van het Hoogheemraadschap. Voor diverse handelingen in en aan watergangen en waterkeringen is een zogenoemde watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig.

3.3.2. Conclusie waterbeleid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het waterbeleid. In paragraaf 6.5 is een beschrijving gemaakt van de waterrelevante zaken. Dit bestemmingsplan voldoet daarmee aan het waterbeleid.

3. 4. Gemeente

3.4.1. Amendement bedrijvigheid in kernen

Op 6 november 2008 is een amendement aangenomen om meer bedrijvigheid in woonkernen te realiseren. Dit amendement is in dit bestemmingsplan vertaald door een regeling op te nemen voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis.

3.4.2. Beleidsregel kleinschalig toeristisch overnachten

Om Bed en Breakfast en het kleinschalig toeristisch overnachten binnen de gemeente Waterland te stimuleren is de 'Beleidsregel met betrekking tot het kleinschalig toeristisch overnachten in de gemeente Waterland' op 5 juli 2011 vastgesteld. In de beleidsregel worden drie categorieën onderscheiden:

- klein: Bed en Breakfast bij (bedrijfs)woningen;
- midden: kleinschalig toeristisch overnachten in een groter deel van de woonfunctie;
- groot: ondernemingen die de maatvoering van de categorie midden te boven gaat. Ondernemingen in de grote categorie vallen buiten de beleidsregel.

Bij de kleine categorie wordt Bed en Breakfast gezien als een nevenactiviteit bij (bedrijfs)woningen. Voor woningen geldt dat er bij recht maximaal twee kamers mogen zijn, met een maximum van 30% van de oppervlakte van de woning. Bed en Breakfast mag niet leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de omgeving. Overigens komt de term Bed en Breakfast niet terug in de regels van het bestemmingsplan. Hier wordt het net als de middencategorie kleinschalig toeristisch overnachten genoemd. Dit komt op hetzelfde neer.

De middencategorie wordt mogelijk gemaakt met een afwijking. Met de afwijking kan een groter deel van de woonfunctie tot maximaal 50% van de oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 100 m² voor het kleinschalig toeristisch overnachten worden gebruikt.

Deze beleidsregel is vertaald in dit bestemmingsplan.

3.4.3. Beleidsregel mantelzorg

Het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken voor de huisvesting voor mantelzorg is vastgelegd in de 'Beleidsregel met betrekking tot huisvesting ten behoeve van mantelzorg in bij woningen behorende bijgebou-

wen in de gemeente Waterland' (vastgesteld op 17 september 2009). Op basis van de beleidsregel is mantelzorg toegestaan binnen de (bedrijfs)woningen. Met een afwijking wordt mantelzorg ook in vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan (afhankelijke woonruimte). De afhankelijke woonruimte mag maximaal 60 m² bedragen. Bij mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk geldt als voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen van derden waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

Deze beleidsregel is vertaald in dit bestemmingsplan.

3.4.4. Maatschappelijke ondersteuning

In de beleidsnota Wet maatschappelijke ondersteuning Gemeente Waterland 2009 - 2012 (februari 2009) is het beleid ten aanzien van maatschappelijke ondersteuning weergegeven. In aansluiting op de regionale nota Gezondheidsbeleid is in de gemeentelijke nota aangegeven dat mantelzorg ondersteund moet worden. Daarom is in dit bestemmingsplan mantelzorg toegestaan bij de woning.

3.4.5. Welstandsbeleid

De gemeente Waterland heeft haar welstandsbeleid beschreven in de Welstandsnota Waterland (februari 2004, herziening maart 2009). In de Welstandsnota worden algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria onderscheiden. De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt om te beoordelen hoe het bouwwerk past in zijn omgeving. (Ver)bouwplannen worden getoetst aan de Welstandsnota. Het plangebied valt binnen het gebied 'Historische kern Broek in Waterland'. Het bouwplan wordt getoetst aan de Welstandsnota.

3.4.6. Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is vertaald in dit bestemmingsplan. In het kader van de Welstandstoetsing wordt het plan voorgelegd aan de Welstandscommissie. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan het gemeentelijk beleid.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. M.e.r.-beoordeling

4.1.1. Normstelling en beleid

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.1.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. zijn stedelijke ontwikkelingsprojecten genoemd (D11). Voor woningbouw geldt een drempelwaarde van 2.000 woningen in een aaneengesloten gebied. Met dit bestemmingsplan worden er geen woningen toegevoegd.

Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelings-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.1.3. Conclusie

Voor dit bestemmingsplan geldt geen planMER-verplichting.

4. 2. Ecologie

4.2.1. Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuur-

waarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet (Nbw). Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een Nbw-vergunning worden aangevraagd. Als een Nbw-vergunning nodig is dan 'haakt' deze aan bij de omgevingsvergunning. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Het bevoegd gezag voor de Flora- en faunawet is de provincie. In de gevallen dat een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is, dan 'haakt' de ontheffing aan bij de omgevingsvergunning.

4.2.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Dit gebied is tevens onderdeel van de EHS. Dit gebied ligt op een afstand van circa 1.300 meter vanaf het plangebied. Verder liggen ten westen van Broek in Waterland gebieden die behoren tot de EHS en weidevogelleefgebied. Het plangebied ligt echter niet in deze gebieden. Gezien de aard van de ingreep is er ook geen negatief effect op deze gebieden.

Conclusie

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit een woning met bijbehorend erf, een schuur en openbare parkeerplaatsen. Het plangebied wordt intensief gebruikt. Het plangebied wordt daarom als ernstig verstoord aangemerkt en is daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied voor (beschermde) soorten. Als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied treden dan ook geen conflicten met de Flora- en faunawet op.

Conclusie

Vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 3. Cultuurhistorie

4.3.1. Normstelling en beleid

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

De provincie Noord-Holland heeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en cultuurhistorie - die deel uitmaakt van de verordening - en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft onder andere informatie over cultuurhistorische objecten.

4.3.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De woning in het plangebied is aangewezen als gemeentelijk monument. De woning wordt beschermd door de Monumentenwet. Bescherming in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.

4.3.3. Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 4. Archeologie

4.4.1. Normstelling en beleid

Voor de bescherming van archeologische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De bedoeling is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Voor rijksbeschermden archeologische monumenten geldt de bescherming op grond van de Monumentenwet en hoeft in het bestemmingsplan geen aanvullende regeling te worden getroffen.

Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota is verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld. In de Archeologienota worden archeologische monumenten en vijf categorieën met archeologische verwachtingswaarden onderscheiden. Deze categorieën zijn weergegeven op een beleidskaart. Deze beleidskaart is opgesteld op basis van de kennis die de afgelopen jaren is verkregen bij

diverse archeologische onderzoeken en op basis van de kennis over de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

4.4.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart is in het plangebied onderzoek nodig bij plannen vanaf 100 m² en dieper dan 0,35 meter. De garage wordt kleiner. Er is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig.

4.4.3. Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 5. Waterparagraaf

4.5.1. Normstelling en beleid

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied valt in het werkgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

4.5.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt niet toe als gevolg van de ontwikkeling. Het plan heeft geen invloed op gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat er voor het plan geen waterschapsbelang geldt (zie bijlage 2).

4.5.3. Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 6. Bedrijven en milieuzonering

4.6.1. Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactivi-

teiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

4.6.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten oosten van het plangebied ligt een kerk. Kerken vallen volgens de VNG-brochure onder milieucategorie 2, waarvoor de VNG een afstand van 30 meter adviseert. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Echter het gaat om een bestaande situatie. Bovendien zijn er ook woningen die dicht bij de kerk staan. Verder liggen in de omgeving van het plangebied alleen woningen. Er is dan ook geen hinder vanuit de omgeving. Ook veroorzaakt de woning zelf geen hinder voor de omgeving.

4.6.3. Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 7. Geluid

4.7.1. Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidszone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

4.7.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De wegen in de omgeving van het plangebied betreffen allemaal 30 km/uur-wegen. Het plangebied ligt dus niet binnen de geluidszone van een weg. De verkeersintensiteit van de wegen in de omgeving zijn niet erg hoog, want er is geen sprake van een route voor doorgaand verkeer. Bovendien is het zo dat er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht. Er is dan ook geen aanleiding om een geluidsberekening uit te voeren.

4.7.3. Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 8. Bodem

4.8.1. Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescher-

ming van toepassing. In de wet is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

4.8.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied is altijd in gebruik geweest als woning. Hierdoor is het plangebied niet verdacht voor bodemverontreiniging. Bovendien is het zo dat er alleen een garage wordt gebouwd.

4.8.3. Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 9. Luchtkwaliteit

4.9.1. Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn (onder andere) de volgende plannen vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwplannen met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- plannen die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

4.9.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In deze situatie worden er geen woningen bijgebouwd. Dit valt onder de regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'.

4.9.3. Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 10. Externe veiligheid

4.10.1. Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. De wetgeving over 'externe veiligheid' heeft tot doel de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

4.10.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

4.10.3. Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 11. Kabels en leidingen

4.11.1. Normstelling en beleid

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

4.11.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

4.11.3. Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

5.1.1. Opbouw van de bestemmingen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende bestemmingen toegelicht. Alle bestemmingen starten met een toelichting waarin een bestemmingsomschrijving wordt weergegeven en waarin kort wordt ingegaan op de specifieke bouw- en gebruiksregels. Daarnaast wordt ingegaan op de afwijkingsregels en de wijzigingsregels. In de planregels zijn alle bestemmingen als volgt opgebouwd.

Bestemmingsomschrijving

Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is. Met aanduidingen wordt op enkele specifieke locaties extra functiemogelijkheden geboden.

Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

Specifieke gebruiksregels

Gronden en gebouwen worden gebruikt passend bij de bestemming. Indien nodig worden bepaalde gebruiksvormen uitgesloten. In enkele gevallen zijn objectieve grenzen opgenomen voor functies, zoals oppervlaktematen, hoogtes en dergelijke.

Afwijking van de bouw- en gebruiksregels

In het bestemmingsplan is voor een aantal omstandigheden de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Hierdoor krijgt het college de benodigde flexibiliteit af te wijken voor bepaalde, voorzienbare situaties. Van geval tot geval wordt daarvoor door het bevoegd gezag een afweging gemaakt. Indien van toepassing wordt advies ingewonnen van de waterbeheerder, leidingbeheerder, wegbeheerder en dergelijke.

Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege de benodigde afweging onder een afwijking zijn gebracht. Deze zogenoemde binnenplanse afwijkingen worden slechts verleend na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

Vergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Voor een aantal werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde ¹⁾. Het gaat daarbij om werken en werkzaamheden die structureel ingrijpen in de aard van de gegeven bestemming.

¹⁾ Dit zijn de vroegere aanlegvergunningen op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Dat betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een omgevingsvergunning is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale onderhoud, normaal beheer of het normaal gebruik, is geen vergunning vereist. Bij de toelaatbaarheid van activiteiten wordt vanuit het evenredigheidsbeginsel een belangenafweging gemaakt tussen het belang van de functies van waaruit de vergunning wordt aangevraagd en de specifieke waarden die ter plaatse aanwezig zijn.

5.1.2. Overgangsbepaling

Het overgangsrecht is gericht op bouwwerken die met een vergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar dat nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht is gebracht. Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik wordt met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk verdwijnen of dat het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming raakt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

5.1.3. Algemene toetsingscriteria

In de regels wordt verwezen naar algemene toetsingscriteria. Dit speelt ten aanzien van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Hieronder volgt een toelichting op deze criteria.

Het bebouwingsbeeld

Er moet worden gestreefd naar een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend bebouwingsbeeld. Dit betekent dat bij bebouwing wordt gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede bouwhoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd.

De woonsituatie

Er moet rekening worden gehouden met het in stand houden en garanderen van een redelijke lichttoetreding, een redelijk uitzicht, de aanwezigheid van voldoende privacy en een goed woon- en leefmilieu.

De verkeersveiligheid

Verkeersveiligheid staat onder druk door de toename van (zwaarder) verkeer op de kleinere wegen. Deze wegen worden ook gebruikt voor toeristisch verkeer. Bij functies waarbij het verkeer toeneemt, moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden. In een verkeersveilige situatie worden vrije uitzichthoeken bij kruisingen van wegen en uitritten gegarandeerd.

De milieusituatie

Hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking moet worden voorkomen. Bij de situering en omvang van milieubelastende functies moet erop worden gelet dat bestaande milieugevoelige functies niet in het functioneren worden beperkt. Omgekeerd moet er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op worden gelet dat bestaande milieubelastende functies niet in het functioneren worden beperkt. Voor de afweging worden de afstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd.

De gebruiksmogelijkheden

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Bij een nieuw gebruik moet altijd worden getoetst aan het huidige gebruik van de aangrenzende bestemmingen. Het aangrenzend gebruik mag niet onevenredig worden gehinderd door het nieuwe gebruik.

5. 2. Bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Tuin - Onbebouwd

De gronden voor de woning en ten noorden van de woning vallen onder deze bestemming. Deze gronden moeten vrij blijven van bebouwing. Dit past in het karakteristieke beeld van het beschermd dorpsgezicht. Om de gronden vrij te houden van bebouwing zijn er in deze bestemming geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Verder is er een vergunning nodig voor het aanbrengen van verhardingen groter dan 20 m².

Verkeer - Verblijf

Het deel van het plangebied dat wordt gewijzigd van een schuur naar openbare parkeerplaatsen heeft deze bestemming gekregen. Onder andere parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming. Om de wegen en parkeerplaatsen vrij te houden van obstakels zijn er binnen deze bestemming uitsluitend kleine gebouwen tot 50 m³ toegestaan.

Wonen

De bestaande woning met het bijbehorende erf is bestemd als 'Wonen'. De woning mag ook worden gebruikt als kantoor. Daarvoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. De bestemming is aan de achterzijde van de woning uitgebreid ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Voor de woning is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ook buiten het bouwvlak toe-

gestaan. Hiervoor geldt een maximale oppervlakte van 50% van het bouwperceel, tot een maximum van 75 m². Hier valt de garage ook onder.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Het westelijk deel van Broek in Waterland, waarin het plangebied valt, is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Daarom is het plangebied voorzien van deze dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming ziet toe op het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Om de waarden te beschermen is er voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

6.1.1. Vorbereidingsfase

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid, geeft de gemeente belanghebbenden de gelegenheid om, via een inspraakprocedure, zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Bovendien is het bestemmingsplan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van alle ingekomen inspraak- en overlegreacties is door het college een standpunt bepaald in de overleg- en inspraaknota. Het resultaat van de inspraak en het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.1.2. Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen formele procedure. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage is gelegd. Tijdens deze periode had een ieder de gelegenheid voor het indienen van zienswijzen.

6.1.3. Vaststellingsfase

Zienswijzen zijn verwerkt in het bestemmingsplan en het plan is door de gemeenteraad vastgesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier om een particulier initiatief. De gemeente draagt hier dus geen financiële verantwoordelijkheid en risico's. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

6. 3. Grondexploitatie

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

Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet mogelijk.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de vooroverlegpartners. Tijdens deze procedure zijn er geen reacties ingediend. Daarom wordt er vanuit gegaan dat de overlegpartners zich in het plan kunnen vinden.

7. 2. Inspraak

Het bestemmingplan heeft ook 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn ook geen inspraakreacties ingediend.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 14 maart 2013 ongewijzigd vastgesteld.

===