

## **REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK VOOR DORPSRAAD**

### **BESTEMMINGSPLAN BROEK IN WATERLAND DRS. J.VAN DISWEG**

**Reactienota overleg en inspraak voor dorpsraad  
Bestemmingsplan Broek in Waterland Drs. J.van Disweg**

---

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b><u>1. INLEIDING</u></b>	<b>3</b>
1. 1. Aanleiding voor de reactienota	4
1. 2. Leeswijze	4
1. 3. Vervolgprocedure	4
<b><u>2. OVERLEG</u></b>	
2. 1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	5
2. 2. Provincie Noord-Holland	8
2. 3. Rijkswaterstaat	13
2. 4. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland	13
<b><u>3. INSPRAAK</u></b>	
3. 1. Reactie dorpsraad Broek in Waterland	15

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding voor deze reactienota**

Het voorontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs. J.van Disweg heeft betrekking op een perceel grond gelegen aan de noordkant van Broek in Waterland. Het plangebied kent binnen het bestemmingsplan Broek in Waterland, dat in 2008 is vastgesteld, een wijzigingsbevoegdheid naar maximaal 13 woningen. In september 2013 is er een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het plangebied door de gemeenteraad vastgesteld waarin is aangegeven dat maximaal 15 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Omdat de wijzigingsbevoegdheid geen 15 woningen planologisch mogelijk kan maken, is voor het plangebied een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Over het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen is reeds inspraak verleend. Om deze reden is geen inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Wel is op basis van het kernradenconvenant de dorpsraad van Broek in Waterland de mogelijkheid geboden een reactie te geven.

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

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Provincie Noord-Holland;
- Rijkswaterstaat;
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

### **1. 2. Leeswijzer**

In deze reactienota zijn de binnengekomen reacties samengevat en door het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Waterland voorzien van een reactie. In hoofdstuk 2 worden de overlegreacties behandeld. In hoofdstuk 3 wordt de binnengekomen inspraakreactie van de dorpsraad Broek in Waterland behandeld. Op een aantal punten leiden de reacties tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Dit wordt per opmerking aangegeven.

De overlegreacties zijn als aparte bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

### **1. 3. Vervolgprocedure**

De 'Reactienota overleg en inspraak voor de dorpsraad' wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, nadat deze door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Waterland is vastgesteld. Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarbij hebben belanghebbenden de mogelijkheid hun zienswijze kenbaar te maken.

## 2. OVERLEG

In dit hoofdstuk wordt door het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Waterland gereageerd op de toegestuurde overlegreacties van de volgende instanties:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Provincie Noord-Holland;
- Rijkswaterstaat;
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

### 2. 1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

#### Algemeen:

De reacties van het Hoogheemraadschap; het eerder uitgebrachte wateradvies, de aanvulling daarop en de vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, hebben aanleiding gegeven om hierover in overleg te treden. Op 29 december 2016 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap, de ontwikkelaar van het plangebied en de gemeente. In dit overleg zijn alle punten besproken en kortgesloten. De uitkomsten van dit gesprek zijn gebruikt bij de beantwoording van de eerder schriftelijk ingediende reacties en waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Opmerking 1

De gegevens van het digitale watertoets zijn verwerkt in het bestemmingsplan, maar een aanvullend wateradvies van 6 juli 2016 niet.

#### Reactie

De informatie uit het aanvullend watertoets zijn om onduidelijke reden niet meegenomen bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan, maar zijn waar nodig alsnog verwerkt bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Deze reacties is nader vertaald in de hierna volgende opmerkingen.

#### Aanpassingen aan het bestemmingsplan

Bij de overige punten komt naar voren waar aanpassingen aan het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden.

#### Opmerking 2

Het Hoogheemraadschap kan instemmen met de keuze de woningen zoveel mogelijk aan te sluiten op het waterlandseboezempeil waarbij de woningen ook varend worden ontsloten onder de volgende voorwaarden:

- het terrein binnen het plangebied dient opgehoogd te worden om voldoende drooglegging te krijgen te opzichte van het waterlandseboezempeil NAP -1,56 meter;
- waterstructuur dient geoptimaliseerd te worden zodat het past binnen het beleid en de voorwaarden voor overname onderhoud door het hoogheemraadschap.

#### Reactie

Het terrein zal zodanig worden opgehoogd dat er een voldoende drooglegging plaatsvindt om woningbouw mogelijk te maken.

De waterstructuur is op 29 december 2016 besproken. In dat overleg zijn de volgende afspraken gemaakt:

- de noordelijke nieuwe sloot in het plangebied wordt verbreed naar 6 meter;
- de doodlopende nieuwe sloot aan de westzijde behoudt een breedte van 5 meter.

#### Aanpassingen aan het bestemmingsplan

De verbeelding zal worden aangepast waarbij de nieuwe sloot in het noordelijk deel van het plangebied wordt vergroot naar 6 meter en ook over deze breedte de bestemming “Water” verkrijgt.

#### Opmerking 3

De initiatiefnemer van het plan dient de peilaanpassing af te stemmen met de eigenaar/gebruiker van het perceel aan de oostzijde van het plangebied en ook de noodzakelijke aanpassingen hier doorvoert.

#### Reactie

De initiatiefnemer is tevens de eigenaar van het perceel aan de oostzijde van het plangebied en zal waar nodig hiervoor voorzieningen treffen.

#### Aanpassingen aan het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

#### Opmerking 4

Op de verbeelding zijn de bestemmingen al gedetailleerd vastgelegd, waardoor het toekomstig watergebruik al vast ligt. Echter, de waterbreedte van de nieuwe sloot voldoet niet aan de minimale afmetingen voor varend onderhoud van het beleid van het hoogheemraadschap. Dat betekent in de praktijk dat er geen steigers langs de toekomstige aangrenzende tuinen aangelegd kunnen worden, terwijl verwacht wordt dat de toekomstige bewoners dat wel willen. Om deze reden wordt geadviseerd de waterloop te verbreden. In het huidige voorstel komt er een overmaat aan water in het plan welke veelal niet varend of vanaf de openbare weg bereikbaar is voor onderhoud terwijl dit wel het uitgangspunt moet zijn bij nieuwe woningbouwplannen.

#### Reactie

De waterstructuur is op 29 december 2016 besproken. In dat overleg zijn de volgende afspraken gemaakt:

- de noordelijke nieuwe sloot in het plangebied wordt verbreed naar 6 meter;
- de doodlopende nieuwe sloot aan de westzijde behoudt een breedte van 5 meter.

Daarnaast wordt in de regels behorende bij de bestemming “Water” geen mogelijkheid geboden voor het bouwen van een aanlegsteiger. Wel zal binnen de bestemming Tuin-onbebouwd, dan wel de bestemming “Wonen” het mogelijk worden gemaakt een verharding op deze gronden aan te brengen aan de zijde van de waterkant. Op deze wijze kunnen toekomstige bewoners wel een bootje aanmeren.

#### Aanpassingen aan het bestemmingsplan

De verbeelding zal worden aangepast waarbij de nieuwe sloot in het noordelijk deel van het plangebied wordt vergroot naar 6 meter en ook over deze breedte de bestemming “Water” verkrijgt.

Binnen de bestemming “Water” wordt de aanleg van steigers niet mogelijk gemaakt. Binnen de bestemmingen “Tuin-onbebouwd” en “Wonen” wordt de mogelijkheid geboden een verharding (vlonder) aan te brengen aan de waterkant.

#### Opmerking 5

Om het peilverschil te borgen tussen de wegsloot langs de Drs. J.van Disweg en het waterlandsboezem zijn binnen het plan nu twee keerschotten opgenomen aan de buitenzijden van het rijtje woningen langs de Drs. J.van Disweg. Deze keerschotten staan nu in toekomstige particulieren tuinen gesitueerd. Dit is een ongewenste situatie. Het hoogheemraadschap heeft voorstellen om de waterstructuur aan te passen waarbij het probleem van de keerschotten in particuliere tuinen en de onderhoudbaarheid van het watersysteem kunnen worden opgelost. Het hoogheemraadschap wil graag nadere afstemming over een optimale oplossing van deze peilscheidingen (die overigens geen overstortfunctie dienen te krijgen)

#### Reactie

Ook dit onderwerp is besproken op 29 december 2016. Er zal in de toekomst sprake zijn van drie verschillende eigenaren. Nadere afspreken hierover zullen worden opgenomen in de watervergunning.

#### Aanpassingen aan het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

#### Opmerking 6

In artikel 6 Water van de regels in dit bestemmingsplan wordt onder 6.2.2. een te krappe maatvoering aangehouden voor de doorvaarthoogte en doorvaartbreedte van de Bruggen. In het beleid van het hoogheemraadschap is de doorvaarthoogte 1,10 meter en doorvaartbreedte 2,50 meter. Verzocht wordt om deze maatvoering over te nemen.

#### Reactie

De in het plan opgenomen brug is stedenbouwkundig gewenst. Een verhoging daarvan niet. Deze brug hoeft geen hoogte te verkrijgen om bootjes eronder te laten varen. Het plangebied is namelijk zodanig van opzet dat alle eigenaren grenzend aan het water ook zonder deze brug het open water kunnen bereiken. Afsproken is de brug een hoogte te geven van 1 meter gemeten vanaf het waterpeil en een minimale breedte van 2,5 meter.

#### Aanpassingen aan het bestemmingsplan

In de regels van de bestemming "Water" wordt opgenomen dat de vaarbreedte van de brug minimaal 2,5 meter dient te zijn en de hoogte van de brug, gemeten vanaf het waterpeil, 1 meter dient te zijn.

#### Opmerking 7

HHNK is de wegbeheerder van de Drs J. Van Disweg. Het Hoogheemraadschap vraagt zich af of de gemeente voornemens is om de bebouwde komgrens te verschuiven zodat de afslag naar de nieuwe woningen binnen de bebouwde kom komt te liggen. Dit biedt mogelijkheden om de maximumsnelheid naar beneden te brengen wat zal bijdragen om verkeersveiligheid te vergroten ter plaatse van de nieuwe T-splitsing.

#### Reactie

Ook dit onderwerp is inhoudelijk besproken op 29 december 2016. Hierover bestaat op dit moment (april 2017) nog geen duidelijkheid en er zal nader overleg over plaatsvinden. Ongeacht de uitkomst daarvan heeft dit geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf en geeft dus geen aanleiding tot het aanpassen daarvan.

Opmerking 8

Waterloop 't Dee en de Van Disweg zijn kadastraal eigendom van HHNK.

Reactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Opmerking 9

Het beleidskader voor water dient nog aangevuld en geactualiseerd te worden.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een korte samenvatting van relevant waterbeleid worden opgenomen. Met de gemaakte afspraken op 29 december 2016 zijn wij van mening dat met al het relevante beleid op het gebied van water rekening is gehouden.

Aanpassing van het bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een korte samenvatting opgenomen van relevant waterbeleid.

Opmerking 10

Wij vertrouwen erop dat ons wateradvies en de opmerkingen worden meegenomen in de verdere planuitwerking van dit plangebied. Het hoogheemraadschap adviseert om een overleg in te plannen tussen gemeente, initiatiefnemer en ons om de toekomstige inrichting te optimaliseren zodat deze ook past binnen de beleidsregels van het hoogheemraadschap.

Reactie

Tussen de aanvrager, gemeente en hoogheemraadschap heeft over hetgeen hierboven is weergegeven overleg plaatsgevonden en zijn nadere afspraken gemaakt. Daar waar dit voor het bestemmingsplan relevant is, is het bestemmingsplan hierop aangepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is waar nodig op de opmerkingen van het hoogheemraadschap aangepast.

## **2. 2. Provincie Noord-Holland**

Opmerking 1

Het plangebied is conform de geldende PRV in combinatie met het vigerende Bestemmingsplan Broek in Waterland 2008 gelegen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Gezien de ligging (buiten het stedelijk weefsel van Broek in Waterland op een agrarische bestemming) is het ons inziens ook gelegen buiten het toekomstige Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De locatie maakt immers geen onderdeel uit van het “bestaand

stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur” (artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro).

#### Reactie

In het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de PRV welke geldend was t/m 28 februari 2017. Met het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de PRV welke per 1 maart 2017 van toepassing is. Daardoor is het begrip ‘Bestaand bebouwd gebied’ niet meer van toepassing, maar dient toepassing te worden gegeven aan het begrip ‘Bestaand stedelijk gebied’, conform de Bro. Onderhavig plangebied is wel aan te merken als bestaand stedelijk gebied. De motivatie hiervan is opgenomen in hoofdstuk 3 onder alinea 3.2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan. Gemakshalve wordt hierna verwezen.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 3, alinea 3.2.3, van de toelichting van het bestemmingsplan, is herschreven conform de PRV gelden per 1 maart 2017 met het gebruik van het begrip ‘Bestaand stedelijk gebied’ uit de Bro.

#### Opmerking 2

Voor het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid waarmee de agrarische gronden een woonbestemming kunnen krijgen ten behoeve van maximaal 13 woningen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om 15 woningen op deze locatie mogelijk te maken. Op pagina 9 van de bestemmingsplantoelichting staat in paragraaf 3.2.2. “Ladder voor duurzame verstedelijking” volgens ons onterecht dat het toepassen van de drie treden van de ladder niet aan de orde zou zijn. Conform het Bro zijn zowel bestemmingsplannen als wijzigingsplannen Ladderplichtig, en daar is hier sprake van. De jurisprudentie die op pagina 9 van de Toelichting is opgenomen gaat over uitwerkingsplichten.

#### Reactie

Wij zijn bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan ervan uitgegaan dat de 13 woningen uit de wijzigingsbevoegdheid reeds regionaal waren afgestemd en dat de toevoeging van 2 extra woningen geen activiteit betrof dat valt onder de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Eerder is op basis van jurisprudentie bepaald dat zelfs de bouw van 10 woningen niet “ladder plichtig” hoeft te zijn. Gezien uw reactie en omdat ook het provinciaal beleid is aangepast, hebben wij alsnog toepassing gegeven aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Hierbij is mede gebruik gemaakt van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 Stadsregio Amsterdam welke in december van het jaar 2016 door alle gemeenten is vastgesteld. In hoofdstuk 3, alinea 3.2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan, is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” toegevoegd. Op basis van de informatie uit de eerste en tweede treden is gesteld dat het plan voldoet aan dit Rijksbeleid.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 3, alinea’s 3.2.2 en 3.2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan zijn herschreven, waarbij toepassing is gegeven aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.



### Opmerking 3

De PRV is overigens ook van toepassing op wijzigingsplannen. Artikel 3 PRV regelt dit. De keuze voor een wijzigingsplan of voor een bestemmingsplan heeft dus geen effect op de toepasselijkheid van de verordening. Dit is tevens in lijn met hetgeen is geformuleerd op pagina 11 van de bestemmingsplantoelichting in paragraaf 3.3.2. “Provinciaal Ruimtelijke Verordening”: daar wordt gesproken over woningbouw in Landelijk Gebied. Het plan zal dan ook als zodanig moeten worden beoordeeld.

### Reactie

Met het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van het begrip “Bestaand bebouwd gebied” dat van toepassing zou zijn voor de 13 woningen uit de wijzigingsbevoegdheid. Omdat er een verdichting plaatsvindt met 2 extra woningen konden wij niet anders concluderen dat dit niet mogelijk was binnen het bestemmingsplan van Broek in Waterland en het beleid van de PRV gaat vervolgens dan uit dat er sprake is van Landelijk Gebied. Nu wordt gewerkt met de PRV die geldt per 1 maart 2017 en het begrip “Bestaand stedelijk gebied”, is dit niet meer van toepassing. Het plangebied is aan te merken als Bestaand stedelijk gebied. Opnieuw verwijzend wij hier naar alinea 3.2.3. van hoofdstuk 3 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

### Aanpassing van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 3, alinea 3.2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan is herschreven conform de PRV gelden per 1 maart 2017 met het gebruik van het begrip ‘Bestaand stedelijk gebied’ uit de Bro.

### Opmerking 4

Op dit moment ontbreekt er een onderbouwing t.a.v. de Ladder en Artikel 13 PRV (Nut & Noodzaak). Graag zien wij deze alsnog ter beoordeling tegemoet, zoals we ook al eerder in bijgevoegde e-mail d.d. 10 augustus jl. vroegen. Vervolgens zullen we integraal kijken naar de overige provinciale belangen.

### Reactie

In onze reactie genoemd onder nummer 2 is aangegeven dat toepassing is gegeven aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”, de onderbouwing van deze nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de beantwoording van de inhoud van de mail d.d. 10 augustus 2016, verwijzen we naar onze reactie onder 6.

### Aanpassing van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 3, alinea’s 3.2.2 en 3.2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan zijn herschreven, waarbij toepassing is gegeven aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

### Opmerking 5

T.a.v. Artikel 15 PRV (Ruimtelijke Kwaliteit) kunnen we op dit moment al wel onze eerste bevindingen delen:

*“Het gaat hier om een plan met grote impact; indien het doorgang zou vinden zou het aan de ARO moeten worden voorgelegd.*

*De ontwikkeling van woningen op deze locatie aan de westzijde van Broek in Waterland, zeker op de manier zoals nu wordt voorgesteld, stuit op grote bezwaren vanuit ruimtelijke kwaliteit. Een deel van het beschermd dorpsgezicht zou door de woningen worden aangetast. Los daarvan is het bouwen aan de rand van het dorp op deze plek, waar het dorp aansluit op het open polderlandschap, erg gevoelig.*

*Daarnaast is de redenering die gevolgd wordt om tot de voorgestelde opzet te komen niet logisch. Er worden meerdere typologieën voorgesteld die passend zouden zijn; de conclusies dat dit de oplossing is, is niet navolgbaar. Het lijkt erop dat er toegeredeneerd is naar het huidige voorstel, waarbij eerder sprake is van een standaard verkavelingsplan met grote kavels, dan dat aangesloten wordt op de karakteristiek van het dorp. Zo kan een rijtje van drie woningen langs de Docorandus J. van Disweg nauwelijks als lintbebouwing wordt beschouwd, en bovendien is de typologie lintbebouwing langs deze weg, die dwars staat op het oorspronkelijke lint, niet passend.”*

Vanuit ruimtelijke kwaliteit willen we de gemeente eigenlijk verzoeken om ook te verkennen of minder kwetsbare locaties buiten BBG / BSG zich beter lenen voor woningbouw, nadat in het kader van de Ladder is onderzocht of er alternatieve locaties binnen BBG / BSG zijn, en hieruit blijkt dat dat niet het geval is.

### Reactie

Omdat het plan voldoet aan de eerste twee treden van de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en daarmee is gelegen binnen “Bestaand stedelijk gebied”, is inhoudelijk afstemming van onderhavig woningbouwplan door de gemeente met de ARO niet aan de orde. Tevens vermoeden wij dat u bent uitgegaan van verkeerde gegevens van een aangrenzend plangebied, omdat het deel van het plangebied dat grenst aan het beschermd dorpsgezicht op de kadastrale ondergrond verouderd is weergegeven ten opzichte van de daadwerkelijk aanwezig situatie. Op de volgende pagina is de daadwerkelijke situatie weergegeven.

Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving:



Aanvullend willen wij in dit kader melden dat het laatste onderdeel van uw reactie, het zoeken naar minder kwetsbare locaties, ons zeer bevreemd. Eerder heeft de provincie over het plangebied namelijk het volgende gemeld en besloten:

In het jaar 2008 heeft de provincie goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan Broek in Waterland waarbinnen het plangebied een wijzigingsbevoegdheid heeft om het plangebied te wijzigen naar de realisatie van 13 woningen. Het goedkeuringsbesluit kent de volgende motivatie: “De provincie is van mening dat de gemeente op redelijke gronden heeft besloten om de woningbouwmogelijkheden binnen de rode contouren in Broek in Waterland zoveel mogelijk te benutten. Het bestemmingsplan bevat namelijk uitsluitend ICT (Intensiveren, combineren en transformeren) locaties, namelijk gebied binnen de rode contour die door de provincie als stedelijk gebied worden beschouwd. Er

bestaat geen aanleiding om het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid. Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening”.

Tenslotte willen wij melden dat het gebied dat ten noorden grenst aan het plangebied weliswaar in de PRV nog aangewezen is als weidevogelleefgebied, maar in het door u recent vastgestelde Natuurbeheerplan, is dit beschermingsregime voor het aangrenzende plangebied niet meer van toepassing.

#### Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

#### Opmerking 6

In het kader van afstemming over initiatieven in een zo vroeg mogelijk stadium deel ik graag onze eerste ambtelijke bevindingen over een woningbouwinitiatief aan de Doctorandus J. van Disweg 4 te Broek in Waterland.

Ter plaatse is geen beschermend regime uit de PRV van toepassing welke het plan op het eerste gezicht meteen onmogelijk maakt. De locatie betreft wel landelijk gebied (recreatieve bestemming). We zouden een verder uitgewerkte versie van het plan dus gewoon kunnen gaan beoordelen op de (on)mogelijkheden.

Gezien de ligging van de planlocatie, in de directe nabijheid van weidevogelleefgebied, bufferzone en een beschermd dorpsgezicht (feitelijk in het gebied grenzend aan genoemde kwaliteiten) willen we echter vragen of de gemeente zelf ook echt voorstander is van deze ontwikkeling. Mede gezien de bestaande bouwmogelijkheden die er nog binnen Bestaand Bebouwd Gebied lijken te zijn, zoals de woningbouwlocaties Eilandweg en (na transformatie) Hellingweg te Broek in Waterland.

Ook vernamen wij via de gemeentelijke website het voornemen voor woningbouw aan de Van Disweg 2, even verderop. Dit plan lijkt ook op één van de overzichten van de Van Disweg 4 weergegeven te zijn. In het vigerende bestemmingsplan uit 2008 is ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (van agrarisch naar wonen). Wij hebben er alle vertrouwen in dat er ook over dit woningbouwplan (voor)overleg met ons zal worden gepleegd. Volgens mijn informatie is het immers gebruikelijk dat initiatieven die mogelijk worden gemaakt op basis van wijzigingsbevoegdheden ook worden getoetst aan de PRV, incl. het doorlopen van de Ladder (en natuurlijk willen we ook niet tegenover elkaar komen te staan in een later stadium van een dergelijk plan). Voor dit plan geldt feitelijk dezelfde vraag als die we t.a.v. de Van Disweg 4 hierboven stelden.

Indien de gemeente achter het plan staat en inschat dat het ook haalbaar is (naast provinciale belangen spelen er vaak nog meer belangen), zien wij een verzoek tot overleg met belangstelling tegemoet. In dat kader zullen wij eerst een onderbouwing omtrent Nut & Noodzaak beoordelen alvorens integraal gekeken wordt naar de overige provinciale belangen.

In het kader van ruimtelijke kwaliteit zouden we graag worden geïnformeerd over de visie van de gemeente voor de resterende agrarische grond gelegen tussen de beoogde woningbouwlocaties aan de Van Disweg 2 en 4.

Omdat beide plannen aan de rand van het dorp zijn gelegen dient een zorgvuldige inpassing in de landschappelijke waarden van het omliggende gebied gewaarborgd te zijn. Verder geven we in dit verband graag vast mee dat opgaande begroeiing voor beide planlocaties als onwenselijk wordt beschouwd wegens de directe nabijheid van Weidevogelleefgebied.

### Reactie

Onderhavige reactie heeft zowel betrekking op onderhavig plangebied, alsmede een andere woningbouwontwikkeling aan de Drs. J.van Disweg en 1 perceel grond dat tussen beide locaties is gelegen.

Onderhavig plan en het andere woningbouwplan zijn qua stedenbouwkundige opzet op elkaar afgestemd. Wel wordt voor beide locaties een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het totale plangebied, dus ook het ene perceel dat gelegen is tussen beide ontwikkelingen, is aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Voor het plangebied Van Disweg 4-6 heeft u als provincie ook zelf in het kader van het 3.1.1. vooroverleg bevestigd dat dit plangebied als Bestaand stedelijke gebied is aan te merken.

Binnen de huidige coalitie is er geen politiek draagvlak binnen de gemeente Waterland om ook het tussenliggende perceel te wijzigen naar woningbouw. Ten aanzien van het aangrenzende weidevogelleefgebied dat in de PRV zodanig is opgenomen, verwijzen wij naar onze reactie onder nummer 5.

### Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## **2. 3. Rijkswaterstaat**

### Opmerking 1

Rijkswaterstaat geeft aan kennis te hebben genomen van het plan en ziet verder geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.

### Reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

### Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## **2. 4. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland**

### Opmerking 1

Aangegeven wordt dat voor een goede bestrijdbaarheid de bluswatervoorzieningen op orde moeten zijn. In onderhavig plan voldoet de primaire bluswatervoorziening nog niet aan de norm. Indien het plan niet aan de norm kan voldoen, dient in overleg met de afdeling Risicobeheersing te worden gekeken naar een alternatieve mogelijkheid.

### Reactie

Dit punt is mede onderdeel van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning en zal hierin te zijner tijd worden meegenomen (standaard werkwijze).

### Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### Opmerking 2

Voor een goede bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat het plangebied goed bereikbaar is en te voldoen aan het gestelde in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid . De weg dient geschikt te zijn voor een brandweervoertuig.

### Reactie

Om de bereikbaarheid voor de hulpdiensten voldoende te waarborgen is het van belang dat de weg voldoende breed is. In het advies heeft de VRZW twee suggesties gedaan om de bereikbaarheid te waarborgen, waarbij minimaal 1 van toepassing dient te zijn. Een suggestie betreft het hanteren van een wegbreedte van minimaal 5,0 meter. Binnen het plangebied wordt een openbare weg gerealiseerd met een wegbreedte van 5,5 meter, behoudens de brug, waar sprake is van 5 meter. Het plan voldoet op dit punt daarmee aan de genoemde handreiking.

### Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### Opmerking 3

Uit de beoordeling blijkt dat een extern veiligheidsadvies niet nodig is.

### Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

### Aanpassing van het bestemmingsplan

bestemmingsplan Broek in Waterland Drs. J.van Disweg

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### **3. INSPRAAK**

Inspraak op het woningbouwplan heeft indertijd (2013) plaatsgevonden in de fase van het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Om deze reden is geen inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van het kernradenconvenant is wel inspraak verleend aan de dorpsraad van Broek in Waterland. Hierna wordt door het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Waterland gereageerd op de toegestuurde inspraakreactie van de dorpsraad Broek in Waterland.

#### **3. 1. Reactie dorpsraad Broek in Waterland**

##### Opmerking 1

De dorpsraad geeft aan het plan te hebben besproken in haar vergadering van 2 november 2016. De dorpsraad heeft geen bezwaar tegen de verdere uitwerking van de woningbouwplannen aan de Drs. J.van Disweg. De dorpsraad is ervan overtuigd dat met alle betrokkenen veelvuldig is overlegd om tot een gezamenlijke overeenstemming te komen over dit plan. De dorpsraad heeft geen vragen en/of klachten ontvangen over deze plannen.

##### Reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

##### Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.