

BESTEMMINGSPLAN BROEK IN WATERLAND - VAN DISWEG 4-6

**Bestemmingsplan Broek in Waterland -
Van Disweg 4-6**

CODE 1112105 / 16-02-12

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	4
3. BELEID	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie	9
4. 3. Water	10
4. 4. Milieuzonering	10
4. 5. Bodem	11
4. 6. Geluid	12
4. 7. Luchtkwaliteit	12
4. 8. Externe veiligheid	13
5. JURIDISCHE PLANOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
6. 3. Grondexploitatie	15
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	17

Bijlage 1 **Reactie hoogheemraadschap**

Bijlage 2 **Beoordeling bodemonderzoek**

Bijlage 3 **Reactienota Overleg en Inspraak**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In de gemeente Waterland en omgeving zijn er diverse initiatieven die de bevordering van de kleine recreatievaart tot doel hebben. Waterland Recreatie (groepsaccommodatie, zeilkamp en verhuur van zeilboten, sloepen en kano's) wil op deze ontwikkelingen inspelen. Vanuit die hoedanigheid wil het bedrijf uitbreiden. De uitbreiding is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding mogelijk. De ligging van Waterland Recreatie is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Bij de gemeente is daarom het verzoek ingediend voor de bouw van een nieuw gebouw, genaamd het 'Paviljoen'. In het 'Paviljoen' worden diverse functies gehuisvest, zoals een verhuurbalie, een horeca voorziening, gastenverblijven en sanitaire voorzieningen.

Daarnaast bestaat het verzoek uit de bouw van een aanbouw bij het 'Pakhuis'. Het 'Pakhuis' wordt momenteel gebruikt als werkplaats en voor opslag, maar ook de verhuurbalie is momenteel in het 'Pakhuis' gevestigd. De werkplaats en de opslag worden verhuisd naar de aanbouw. Het 'Pakhuis' zelf kan vervolgens gebruikt worden als bedrijfswoning.

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Broek in Waterland* (vastgesteld op 24 april 2008 en goedgekeurd op 9 december 2008).

In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Recreatieve doeleinden, dagrecreatie' met de subbestemming 'watersport'. De bouwhoogte van hoofdgebouwen is maximaal 10 meter. Binnen deze bestemming moeten de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de plaats waar het 'Paviljoen' moet komen, ligt geen bouwvlak. Ditzelfde geldt voor de aanbouw bij het 'Pakhuis'. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe bouwvlakken toe te staan. Echter deze wijzigingsbevoegdheid geldt alleen voor gebouwen met een maximale bouwhoogte van 6 meter ten behoeve van de watersport, respectievelijk 9 meter ten behoeve van realisering van een bedrijfswoning op de verdieping. Omdat het 'Paviljoen' 10 meter wordt, kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. De gemeente wil echter wel medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van het 'Paviljoen' en de aanbouw bij het 'Pakhuis' 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 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 bestemming. Ten slotte 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 de grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Broek in Waterland. Het landschap rondom Broek in Waterland wordt gekarakteriseerd als veenweidegebied. Het veenweidegebied is zeer open met brede watergangen. Verspreid in het landschap liggen dorpen en boerderijen als eilanden in dit open landschap.

Ten zuiden van het plangebied liggen de sportvelden van Broek in Waterland. Waterland Recreatie wordt ruimtelijk gescheiden van de sportvelden door De Leet. Dit is een brede watergang, waarin gevaren wordt met de boten die Waterland Recreatie verhuurt. In deze watergang liggen ook de ligplaatsen voor de boten. Direct ten noorden van het plangebied ligt het buitengebied.

Waterland Recreatie richt zich op de kleine recreatievaart. Naast de verhuur van onder andere fluisterboten, fluistersloepen en kano's, heeft het bedrijf een groepsaccommodatie met 32 bedden. Deze groepsaccommodatie biedt Waterland Recreatie de mogelijkheid meerdaagse arrangementen aan te bieden.



Figuur 2. De indeling van het plangebied

Op het terrein van Waterland Recreatie zijn momenteel twee gebouwen aanwezig. Het noordelijke gebouw biedt ruimte aan de groepsaccommodatie. Op het zuidelijk deel van het terrein is het 'Pakhuis' gevestigd. Dit gebouw wordt gebruikt als werkplaats en berging.

Daarnaast zit hier de verhuurbalie en twee toiletten. De verhuurbalie is momenteel ondergebracht in de keuken van de onderhoudswerkplaats. Hier zijn geen restauratieve voorzieningen voor bezoekers aanwezig.

Het terrein wordt ontsloten aan de noordzijde vanaf de van Disweg. Aan de noordzijde is ook een parkeerterrein aanwezig. Het parkeerterrein biedt ruimte aan vijftien auto's. Op drukke dagen wordt de berm van de van Disweg gebruikt als overloop. De indeling van het terrein is in figuur 2 weergegeven.

2. 2. De ontwikkeling

Om beter in te spelen op de wensen van de klant en jaarrond exploitatie mogelijk te maken heeft Waterland Recreatie een plan gemaakt. Centraal op het terrein wordt een nieuw gebouw aangelegd. Dit gebouw wordt het 'Paviljoen' genoemd. De begane grond van het 'Paviljoen' wordt ingericht als ondersteunende horecavoorziening met circa 55 zitplaatsen. De horecafunctie biedt primair een ondersteuning van de recreatieve voorziening. Daarnaast komt op de begane grond een verhuurbalie, een kantoor, een berging en een personeelstoilet. Op de eerste en tweede verdieping worden gastenverblijven gerealiseerd. De sanitaire voorzieningen voor de gasten komen op de eerste verdieping.

Tijdens het vaarseizoen, van april tot oktober, worden de gastenverblijven gebruikt door mensen die een meerdaags arrangement boeken bij Waterland Recreatie. Buiten het vaarseizoen worden de gastenverblijven verhuurd als groepsaccommodatie tot 15 personen.

De voorgestelde uitbreiding en intensivering van de watersport / verblijfsaccommodatie levert werkgelegenheid op en heeft ook effect op bestedingen bij plaatselijke winkeliers waardoor de voorziening uiteindelijk een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid van de kern Broek in Waterland.

Het 'Paviljoen' wordt in dezelfde stijl gebouwd als het bestaande vaarlogement op het perceel. Het 'Paviljoen' krijgt een goothoogte van 3,70 meter en een bouwhoogte van 9,70 meter. Deze maten sluiten aan bij hetgeen het geldende bestemmingsplan toelaat.

Bij het 'Pakhuis' wordt een aanbouw gerealiseerd. De werkplaats en de opslag worden verplaatst naar de aanbouw. Het 'Pakhuis' zelf wordt dan gebruikt als bedrijfswoning.

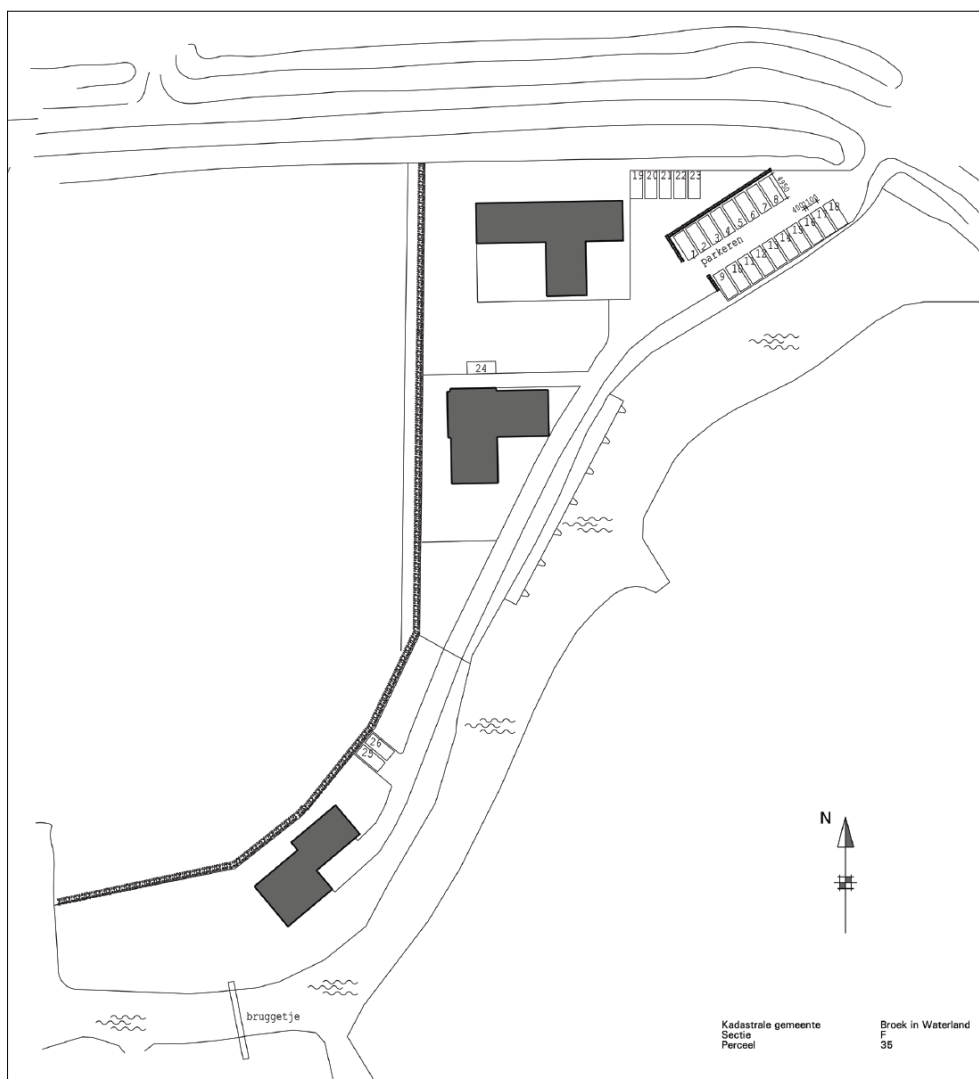
De aanbouw krijgt een goothoogte van 2,80 meter en een bouwhoogte van 6,00 meter. De aanbouw wordt hiermee ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw, welke een bouwhoogte van 7,70 meter heeft.

Het 'Pakhuis' ligt het dichtst bij het dorp. De woonfunctie hier sluit functioneel gezien het beste aan bij het dorp. Bovendien wordt er een goede buffer gecreëerd tussen de bedrijfsvoering van het bedrijf en de woningen aan het Leeteinde.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het bedrijfsperceel blijft ongewijzigd. Het aantal parkeerplaatsen op het terrein wordt uitgebreid. De extra parkeerplaatsen zijn nodig voor de uitbreiding van het aantal overnachtingsmogelijkheden. Het gaat om een uitbreiding van vijftien bedden. Hiervoor zijn in totaal vijf extra parkeerplaatsen nodig. Daarnaast moeten er drie extra parkeerplaatsen voor het personeel worden aangelegd. Ten aanzien van de horecafunctie gaat het om een verplaatsing. De horecafunctie wordt niet uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie. Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen voor de horecafunctie is dan ook niet aan de orde.

Ook in de nieuwe situatie kan bij drukke dagen de berm van de van Disweg worden gebruikt als overloop voor parkeren. De van Disweg is een erg rustige en overzichtelijke weg, waardoor er geen problemen worden voorzien.



Figuur 3. De nieuwe inrichting van het plangebied

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van het voornemen is rijksbeleid hierbij niet van belang. Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

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, heeft de provincie haar 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. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (eveneens vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor een aantrekkelijk leefklimaat voor bewoners en bezoekers van Noord-Holland. Daarbij leveren deze sectoren een belangrijke bijdrage aan de economie en werkgelegenheid in Noord-Holland. Er is behoefte aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers.

Het plangebied ligt binnen 'bestaand bebouwd gebied'. Bij het maken van plannen in het 'bestaand bebouwd gebied' hebben gemeente een grote mate van beleidsvrijheid.

In de Structuurvisie wordt nader ingegaan op het nationaal landschap Laag Holland, waarin het plangebied ligt. Dit gebied is van belang voor het behoud en de ontwikkeling van groen om de stad. In dit gebied hebben de functies recreatie, natuur en landschap voorrang. In de verordening worden er regels gesteld aan de verdere verstedelijking van nationale landschappen.

Voor dit gebied moeten in het bestemmingsplan regels opgenomen worden ten behoeve van het behoud of de versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen dit gebied als er geen significant negatieve effecten zijn op de kernkwaliteiten.

Conclusie provinciaal beleid

Het voornemen sluit aan bij het provinciaal beleid. Met het voornemen wordt de recreatie versterkt. In nationaal landschap Laag Holland heeft onder andere de functie recreatie voorrang. Ook worden de kernkwaliteiten van het nationaal landschap niet geschaad.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Broek in Waterland

In het *bestemmingsplan Broek in Waterland* (vastgesteld op 24 april 2008) zijn regels opgenomen voor de toegestane bebouwing. Zo mogen gebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter hebben. Hier wordt aan voldaan.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om gebruikt te mogen maken van de wijzigingsbevoegdheid zijn lagere goot- en bouwhoogten toegestaan. Daarom kan deze wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast op dit plan. De wijzigingsbevoegdheid bepaald verder dat de maximale te bebouwen oppervlakte 680 m² is. Hier voldoet het voornemen wel aan.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voornemen past binnen het gemeentelijk beleid. De gebouwen sluiten aan bij de regels uit het geldende bestemmingsplan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, 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*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

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 op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de afstand, is er geen negatief effect op dit gebied.

Daarnaast liggen er diverse gebieden rondom het plangebied die ook deel uit maken van de EHS. Binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij'-beleid. Omdat het plangebied buiten de EHS valt geldt dit beleid hier niet. Ook heeft het voornemen geen invloed op de EHS, omdat er geen beschermde soorten worden geschaad.

Vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Soortenbescherming

Als gevolg van de nieuwbouw worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een groot risico tot het verstoren van soorten. Het plangebied is momenteel in gebruik als recreatieterrein. Het plangebied wordt daarom als ernstig verstoord aangemerkt en is daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied voor (beschermde) soorten. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen wordt eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn. Er treedt daarom geen negatief effect op voor beschermde soorten.

Vanuit de soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 2. Archeologie

Normstelling en beleid

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van Monumentenwet 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). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota wordt verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Volgens de Archeologienota ligt het plangebied in een gebied, waarbij archeologisch onderzoek is vereist bij plangebieden vanaf 500 m² en een bodemverstoring dieper dan 0,40 meter. Het 'Paviljoen' en de aanbouw hebben een oppervlakte van circa 270 m². Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

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

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 270 m². Het regenwater dat op de verharding valt, wordt afgevoerd naar de nabijgelegen watergang. Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat er geen uitlogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn, zoals waterkeringen of boezemkades.

Het hoogheemraadschap is op de hoogte gebracht van het voornemen. Zij hebben aangegeven dat de gevolgen voor de waterhuishouding gering zijn. Omdat de verhardingstoename minder dan 800 m² is, vraagt het hoogheemraadschap geen compensatie voor de toegenomen verharding. De reactie van het hoogheemraadschap is als bijlage 1 opgenomen.

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

4. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Bedrijven die zich richten op de verhuur van kleine recreatieboten worden volgens de VNG-uitgave gezien als categorie 2-bedrijven. Een groepsaccommodatie valt onder milieucategorie 1. Voor dergelijke bedrijven adviseert de VNG afstanden ten opzichte van milieugevoelige functies van respectievelijk 30 en 10 meter. Verder is ondergeschikt kamperen mogelijk. Omdat dit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie leidt dit niet tot een hogere milieucategorie.

Ten westen van het bedrijf liggen woningen binnen een zone van 30 meter van het bedrijf. Dit is in de huidige situatie ook al het geval.

Omdat het een voortzetting van de bestaande situatie betreft, wordt dit toelaatbaar geacht.

Ten zuiden van het plangebied ligt een buitensportcomplex. Dit valt onder milieucategorie 3.1. Daarvoor wordt een afstand van 50 meter geadviseerd. De bedrijfswoning wordt binnen deze zone gerealiseerd. Van deze afstand kan gemotiveerd worden afgeweken. De afstand van 50 meter is vanwege geluid. Het sportcomplex heeft geen buitenspeakers hangen. Het gaat dus alleen om stemgeluid. In het Activiteitenbesluit telt stemgeluid niet mee in het handhaven van de geluidsnorm. Bovendien zijn er woningen die al dicht bij het sportcomplex liggen. En het betreft een bedrijfswoning waar een lager woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Vanwege deze motivering wordt deze situatie toelaatbaar geacht.

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

4. 5. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan is verkennend bodemonderzoek ¹⁾ uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan cobalt, kwik en PAK geconstateerd. Daarnaast zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan lood aangetroffen. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan cobalt, koper, kwik en nikkel aangetoond. Daarnaast is in de ondergrond een matig verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetroffen.

De licht tot sterk verhoogde gehalten lood zijn volgens het onderzoek in horizontale en verticale richting afgeperkt. Nader onderzoek is daarom niet nodig. De aangetroffen gehalten komen overeen met de achtergrondwaarden in Broek in Waterland.

In het onderzoek wordt de conclusie getrokken dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De milieudienst heeft het bodemonderzoek beoordeeld en is van mening dat er te weinig boringen zijn uitgevoerd om tot deze conclusie te komen. Daarom gaat de milieudienst er vanuit dat er wel sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (zie bijlage 2). Dit leidt er toe dat er een BUS-melding gedaan moet worden in het kader van de omgevingsvergunning. Hiermee is het plan uitvoerbaar.

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

¹⁾ Verkennend bodemonderzoek Drs. J. van Disweg 4 te Broek in Waterland, Klijn Bodemonderzoek, 15 december 2010.

4. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de van Disweg. Gezien zijn ligging is dit een erg rustige weg. Deze weg wordt gebruikt om het landelijk gebied te bereiken. Hier liggen slechts enkele woningen en andere functies. Daarnaast lopen een aantal verbindingen in het landelijk gebied dood, waardoor de wegen niet gebruikt worden voor doorgaand verkeer. Het maken van een geluidsberekening is dan ook niet nodig.

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

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In 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. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De luchtkwaliteit hangt in belangrijke mate af van het aantal verkeersbewegingen. Het plan leidt niet tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen.

Het initiatief heeft geen toename van het aantal te verhuren boten tot gevolg. Wel neemt het aantal gastenverblijven toe. Veel mensen die gebruik maken van de nieuwe gastenverblijven komen met de boot. Mensen die de gastenverblijven in de winter gebruiken komen wel met de auto. Het gaat echter om een geringe toename. Als gevolg hiervan wordt de grenswaarde niet overschreden.

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

4. 8. Externe veiligheid

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. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste daarvan zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* en de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

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

Recreatie - Watersport

Het terrein is onder deze bestemming gebracht. Binnen deze bestemming zijn de voorzieningen ten behoeve van de verhuur van boten, de groepsaccommodaties en de werkplaats toegestaan. De bedrijfswoning is op de verbeelding aangeduid.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen de bouwvlakken is er ruimte voor 680 m² bebouwing. De situering van de gebouwen is hiermee vastgelegd zoals weergegeven in paragraaf 2.2. De hoogte van de gebouwen is conform de beschrijving in paragraaf 2.2.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 31 oktober 2010 is het plan informeel voorgelegd aan de buurt. Tijdens deze dag zijn de plannen gepresenteerd in Logement Waterland. Er waren 46 mensen aanwezig. Alle aanwezigen hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de plannen.

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

Overleg en inspraak

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd worden en wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. De particulier heeft samen met zijn accountant een exploitatiebegroting opgesteld. Gesteld wordt dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten.

Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor opstelling van het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuw gebouw. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevalen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. De kosten bestaan uitsluitend uit fysieke maatregelen met betrekking tot de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of op nutsvoorzieningen. Daarom besluit de gemeenteraad om geen exploitatieplan vast te stellen.

Desondanks is er tussen de gemeente en de initiatiefnemer wel een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. De brandweer, het hoogheemraadschap, en de VROM-Inspectie hebben een inhoudelijke reactie toegestuurd. In bijlage 3 zijn de reacties samengevat. De overlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verder heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure is er één reactie ingediend. Deze reactie is in bijlage 3 samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als gevolg van de inspraakreacties wordt de toelichting gewijzigd. De toelichting wordt uitgebreid met een beschrijving ten aanzien van parkeren en wordt verduidelijkt ten aanzien van ongeschikt kamperen in relatie tot milieuzonering.

===