

**BESTEMMINGSPLAN MARKEN -
BUURTERSTRAAT 47**

**BESTEMMINGSPLAN MARKEN -
BUURTERSTRAAT 47**

CODE 1112114 / 13-12-12

GEMEENTE WATERLAND 1112114 / 13-12-12
BESTEMMINGSPLAN MARKEN - BUURTERSTRAAT 47

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	4
3. BELEID	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Cultuurhistorie	9
4. 3. Archeologie	9
4. 4. Water	10
4. 5. Milieuzonering	10
4. 6. Bodem	10
4. 7. Geluid	11
4. 8. Luchtkwaliteit	11
4. 9. Externe veiligheid	12
4. 10. Kabels en leiding	12
4. 11. M.e.r.-beoordeling	12
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. OVERLEG EN INSPRAAK	17
8. RAADSVASTSTELLING	18

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Cultuurhistorische verkenning
<u>Bijlage 2</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Reactienota overleg en inspraak

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente Waterland is het verzoek binnen gekomen voor de bouw van twee woningen op het perceel Buurterstraat 47 te Marken. Op dit perceel staat nu een woning met een schuur. De twee woningen worden op de plaats van de bestaande schuur gebouwd. Om hier twee woningen toe te staan is een nieuw bestemmingsplan nodig. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Marken (2005)* (vastgesteld op 27 januari 2005). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen - 1' met een aanduiding 'detailhandel en zakelijke dienstverlening'. Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Wonen - 1' maar één woning toegestaan. Voor het bouwen van extra woningen is een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van twee woningen 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- en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op 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. Hoofdstuk 6 gaat 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. In de hoofdstukken 7 en 8 is tenslotte aandacht besteedt aan respectievelijk het overleg en inspraak en de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Cultuurhistorie van de locatie

De karakteristieke bebouwing van Marken is gesitueerd op zogenaamde 'werven'. Een 'werf' is een hoogwatervrije woonheuvel. Deze woonheuvels werden voor het eerst in de veertiende eeuw opgeworpen.

Nadat in 1932 de Zuiderzee is afgesloten door de afsluitdijk, stopte de periodieke overstroming van het eiland. De noodzaak om te bouwen op de werven of op palen verdween daarmee. Sindsdien zijn er ook woonwijken op het maaiveld gebouwd. Het plangebied ligt in een van de nieuwe woonwijken. De cultuurhistorie van de Marken is uitgebreider beschreven in bijlage 1.

Bebouwingskarakteristiek

Karakteristiek voor Marken is dat behalve een stenen voeting, de woningen volledig uit hout zijn opgetrokken. De vroegste Marker woningen waren zwart of bruin geteerd. In de loop van de negentiende eeuw werden in navolging van de Zaanstreek de nieuwe huizen groen geverfd, soms met witte banden in het rabatprofiel. Ook de kozijnen, windveren, makelaars en daklijsten werden wit geverfd.

In het karakteristieke Marker woonhuistype is de kapruimte en de nokhoogte groot ten opzichte van de onderbouw. Tot de tweede helft van de negentiende eeuw werden de daken met riet gedekt, daarna verschijnen overwegend rode Hollandse dakpannen; echter ook grijze gesmoorde dakpannen komen voor.

Huidige situatie in het plangebied

In het plangebied zelf staat een voormalige hooischuur. De schuur werd in het verleden gebruikt als opslag voor een supermarkt. Deze supermarkt is nu elders op Marken, aan de Boxenring gevestigd. De schuur betreft een houten pand.



Figuur 2. Een weergave van de huidige schuur

2. 2. De ontwikkeling

De huidige schuur wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een twee-onder-één-kap woning gebouwd. De twee-onder-één-kap woning wordt in dezelfde stijl en goot- en bouwhoogte gebouwd als de bestaande schuur. Hierdoor blijft het karakteristieke beeld van deze locatie behouden. De nieuwe woningen sluiten goed aan bij de woonfunctie die in de omgeving aanwezig is.

Parkeren gebeurt op het eigen terrein. Hier wordt ruimte voor 2 nieuwe parkeerplaatsen gemaakt. De schuur had een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats ($200 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ pp per } 100 \text{ m}^2 \text{ bvo}$). De twee woningen hebben een parkeerbehoefte van 1,85 per woning totaal dus 3,7 parkeerplaatsen. Dat is een verschil van 2 parkeerplaatsen, deze moeten op eigen terrein worden gerealiseerd.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Rijksbeleid

Beschermd dorpsgezicht

Op 17 september 1971 is Marken op rijksniveau aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De gemeente werd daarmee verplicht om een op de bescherming van de historische waarden gericht bestemmingsplan op te stellen, of een bestemmingsplan als zodanig te herzien.

Volgens de toelichting op het beschermd gezicht is de bescherming gericht op behoud van het eigen karakter van Marken dat, ondanks de afsluiting van de voormalige Zuiderzee, bewaard is gebleven. Als één van de gaafste voorbeelden van een traditierijke woon- en leefcultuur in ons land, is Marken een nationaal waardevol cultuurhistorisch monument. De toelichting op de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

Conclusie rijksbeleid

Het beschermd dorpsgezicht wordt beschermd door een dubbelbestemming in dit bestemmingsplan op te nemen. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan het rijksbeleid.

3. 2. 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 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. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (eveneens vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringt door aantrekkelijke recreatiegebieden en groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden

gehouden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

Bebouwde gebieden, waaronder het plangebied, zijn aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen 'bestaand bebouwd gebied' hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid bij het maken van plannen.

In de Structuurvisie wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Laag Holland, waarin de gemeente Waterland 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 regels gesteld aan de verdere verstedelijking van Nationale Landschappen.

In Nationale Landschappen bepaald de verordening dat nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies alleen is toegestaan als deze geen significant negatieve effecten hebben op de kernkwaliteiten van het gebied.

Het plangebied ligt in een aardkundig waardevol gebied. De verordening stelt dat in het bestemmingsplan beschreven moet worden op welke wijze er rekening wordt gehouden met de aanwezige aardkundige waarden. In het plangebied zijn echter geen aardkundige waarden (zoals stuwwallen, duinen, wadden en beekdalen) aanwezig.

Conclusie provinciaal beleid

Het voornemen past binnen het provinciaal beleid. Omdat de nieuwe woningen worden gebouwd op een reeds bebouwd perceel en de bestaande bebouwing wordt vervangen passend binnen de bebouwingsstructuur van Marken, doen de woningen geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland. Omdat het woningbouwproject plaatsvindt op de locatie van bestaande bebouwing, zijn er geen aardkundige waarden in het geding. Het voornemen past binnen het Convenant Binnenstedelijke opgave. Er wordt invulling gegeven aan de binnenstedelijke woningbouwopgave.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Marken

In het bestemmingsplan Marken wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande ruimtelijke structuur. Daarmee wordt de bestaande indeling in werven en buurten bedoeld. Daarnaast wordt gestreefd naar het behoud van de bestaande ontsluitings- en groenstructuur.

Het plangebied valt in zone 2 en ligt in een van de stabiele gebieden. Zone 2 betreft de naoorlogse uitbreidingen. Behoud van de bestaande situering, goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en bestaande houten vlonders en beunen is het uitgangspunt.

Welstandsnota gemeente Waterland

De gemeente Waterland heeft haar welstandsbeleid beschreven in de *welstandsnota Waterland* (herziening 2009). Voor het plangebied is het gebiedsgerichte welstandbeleid voor de historische kern Marken van toepassing. Het gebiedsgerichte beleid betreft de relatie van het gebouw met zijn omgeving, de massa en opbouw van het gebouw en de detaillering van het materiaal en het kleurgebruik.

In dit gebied geldt, vanwege de status als beschermd dorpsgezicht en de kwaliteit van het gebied, een bijzonder welstandregime. Dit bestemmingsplan is afgestemd op de bepalingen in de welstandsnota

Naast gebiedsgericht welstandbeleid kent de welstandsnota ook beleid voor specifieke bouwwerken. Hiertoe behoren de beeldbepalende en waardevolle panden die (nog) geen monumentenstatus hebben. Voor deze categorie wordt een beschermd of bijzonder welstandniveau voorgestaan.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voornemen past binnen het gemeentelijk beleid. Door het gebouw terug te bouwen met dezelfde uiterlijke kenmerken wordt het karakteristieke beeld behouden.

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 Ecologische 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 'Markermeer & IJmeer'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 300 meter vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied ligt de kern Marken. Gezien de aard van de ingreep en het feit dat de projectlocatie binnen bestaand bebouwd gebied ligt, is er door dit plan geen negatief effect op dit gebied te verwachten.

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

In het plangebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Op basis van de bevindingen van het onderzoek zijn vanuit het oogpunt van ecologie geen verplichte vervolgacties naar voren gekomen. Wel wordt geadviseerd om de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen van vogels.

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteedt aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

De provincie Noord-Holland heeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. Hierop zijn cultuurhistorische elementen geïnventariseerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Volgens de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn er op de locatie geen cultuurhistorische objecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 3. Archeologie

Normstelling en beleid

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van de 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 of het onderzoek naar archeologische waarden worden zeker gesteld.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten aanzien van archeologie gaat het om de aanwezigheid van eventuele archeologische sporen in de ondergrond. Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart ligt het plangebied in een gebied, waarin onderzoek nodig is bij plannen vanaf 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter. De ontwikkeling blijft onder deze waarden. Daarom is er geen onderzoek nodig.

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 4. 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. Momenteel is de gehele locatie verhard. Het verhard oppervlak neemt dan ook niet toe. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades.

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 5. 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

De omgeving van het plangebied is ingericht als woongebied. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven of functies die hinder kunnen veroorzaken voor de nieuwe woningen. Andersom veroorzaken de woningen ook geen hinder voor de omgeving. De nieuwe woningen passen uitstekend in dit gebied.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. 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

Gezien het historische gebruik van het perceel wordt het plangebied niet gezien als verdachte locatie. Daarom wordt verondersteld dat de bodem van voldoende kwaliteit is om de woningen toe te staan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. 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

In de directe omgeving van het plangebied liggen alleen 30 km-uur wegen. Deze wegen hebben op basis van de *Wet geluidhinder* geen geluidzone. Op de Kruisbaakweg is de verkeersintensiteit wel hoog. Deze weg ligt echter op 150 meter vanaf het plangebied. Tussen deze weg en het plangebied liggen ook diverse panden die het geluid dempen. Daardoor veroorzaakt deze weg geen relevante geluidhinder in het plangebied.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 8. 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 fijn stof (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

In deze situatie worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een ontwikkeling van een dergelijke omvang valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'. De woningen leidt daarom niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 9. 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)*, het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* en de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

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

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 10. Kabels en leiding

In (de omgeving van) het plangebied liggen geen kabels en leidingen waarmee rekening gehouden moet worden.

Ten aanzien van het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 11. M.e.r.-beoordeling

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, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig 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 er 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.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied. Er treden er 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-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Voor dit bestemmingsplan is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

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 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 bestemming in dit bestemmingsplan.

Wonen

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. De bescherming die voortvloeit uit het beschermd dorpsgezicht is in de bestemming geïntegreerd. Zo moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met het beschermd dorpsgezicht en de cultuurhistorische verkenning Marken. Hiermee wordt voorkomen dat er nieuwbouw ontstaat die niet past in het beeld van Marken. Daarnaast is er een omgevingsvergunning nodig voor diverse werken, waardoor er niet zomaar afbreuk aan karakteristieke waarden plaats kan vinden.

De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn maximaal twee woningen toegestaan. Bij de woningen is ruimte voor detailhandel en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke instellingen, ambachtelijke en verzorgende bedrijven en aan-huis-gebonden beroepen.

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

Dit bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze 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 is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vastgesteld bestemmingsplan

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Na de vaststelling bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier om een particulier initiatief. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarmee de initiatiefnemer de verplichting op zich heeft genomen alle kosten voor zijn rekening te nemen. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

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 het projectbesluit. 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 twee woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opge-

nomen 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.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, besluit de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. Daarnaast is de Stichting Eilandraad Marken in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3 van het 'Kernradenconvenant dorpsraden gemeente Waterland'. Er is één overlegreacties ingediend. In bijlage 3 is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Naar aanleiding van deze reactie wordt in de vergunningplicht in de regels aangegeven dat rekening gehouden moet worden met de aardkundige waarden.

Verder heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn geen reacties 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 13 december 2012 ongewijzigd vastgesteld.

===