

# **BESTEMMINGSPLAN MONNICKENDAM - MOLENSTRAAT 1**

**VASTGESTELD**

**BESTEMMINGSPLAN MONNICKENDAM -  
MOLENSTRAAT 1**

**CODE 1312102 / 03-07-14**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING 1</b>	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. PLANBESCHRIJVING 3</b>	
2. 1. Inleiding	3
2. 2. Huidige situatie	3
2. 3. Beschermd stadsgezicht	4
2. 4. De ontwikkeling	4
<b>3. BELEIDSKADER 6</b>	
3. 1. Inleiding	6
3. 2. Rijksbeleid	6
3. 3. Provinciaal beleid	7
3. 4. Regionaal beleid	9
3. 5. Waterbeleid	9
3. 6. Gemeente	9
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 12</b>	
4. 1. Inleiding	12
4. 2. Vormvrije mer-beoordeling	12
4. 3. Ecologie	13
4. 4. Cultuurhistorie	14
4. 5. Archeologie	14
4. 6. Waterparagraaf	15
4. 7. Bedrijven en milieuzonering	16
4. 8. Geluid	17
4. 9. Bodem	17
4. 10. Luchtkwaliteit	18
4. 11. Externe veiligheid	18
4. 12. Kabels en leidingen	19
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET 20</b>	
5. 1. Algemeen	20
5. 2. Bestemmingen	22
5. 3. Algemene aanduiding	24
<b>6. UITVOERBAARHEID 25</b>	
6. 1. Inleiding	25
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

6. 3.	Economische uitvoerbaarheid	25
6. 4.	Grondexploitatie	26
<b>7.</b>	<b>VOOROVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING</b>	<b>27</b>
7. 1.	Vooroverlegreacties	27
7. 2.	Inspraakreactie van Stadsraad Monnickendam	27
7. 3.	Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	29
7. 4.	Vaststelling door de gemeenteraad	29

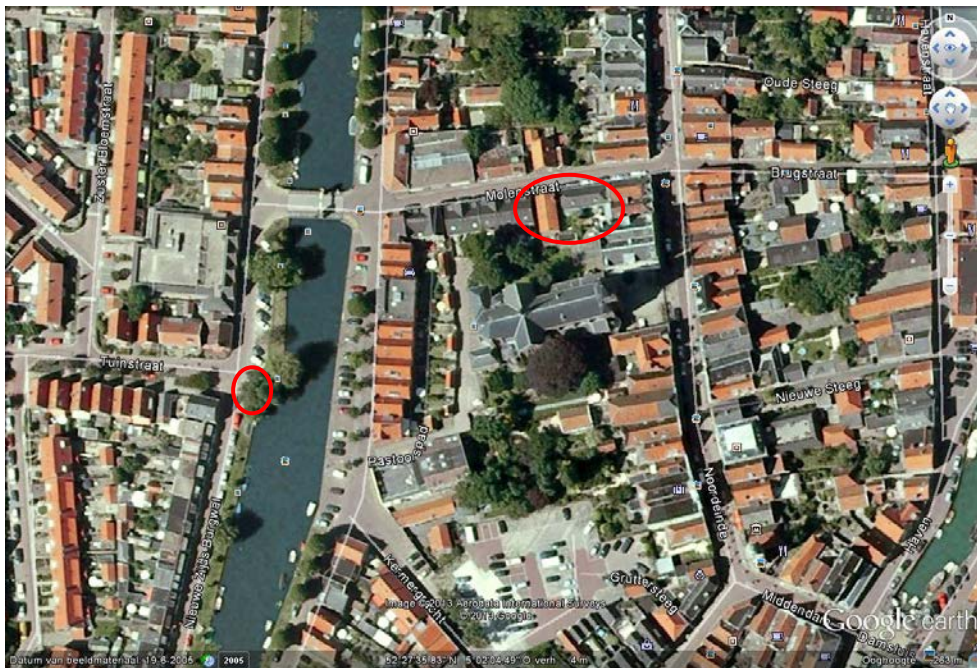
## **BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING**

### **Bijlage 1      Aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht**

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente is het verzoek binnen gekomen voor de bouw van twee appartementen en twee bedrijfsruimten op het perceel Molenstraat 1 in Monnickendam. Het gaat om kantoren zonder baliefunctie. De bedrijfsfunctie past niet in het geldende bestemmingsplan. Voor de realisatie van de appartementen en bedrijfsruimten is het nodig dat er één parkeerplaats wordt aangelegd. Hiervoor is geen ruimte op eigen terrein. Daarom wordt de parkeerplaats aangelegd aan de Nieuwe Zijds Burgwal. Daarnaast worden aansluitend aan deze parkeerplaats 4 extra parkeerplaatsen aangelegd door de gemeente. De parkeerplaatsen zijn ook niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 2. Planologische regeling

Op 11 april 2013 is het bestemmingsplan Monnickendam Binnen de Vesting 2013 vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied aan de Molenstraat de bestemming 'Gemengd' en het plangebied aan de Nieuwe Zijds Burgwal de bestemming 'Groen'. In de bestemming 'Gemengd' zijn geen bedrijfsruimten toegestaan. Uitgangspunt voor het actualiserende bestemmingsplan Monnickendam Binnen de Vesting 2013 is dat er geen ontwikkelingen in worden meegenomen. Ontwikkelingen doorlopen een eigen planologische procedure. Dit (postzegel)bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische regeling om de gewenste ontwikkelingen 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, water- en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemmingen. Hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan grondexploitatie. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de inspraak- en vooroverlegreacties en zienswijzen die op het bestemmingsplan zijn ingediend.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2. 1. Inleiding

De huidige situatie en de gewenste ontwikkeling worden beschreven in dit hoofdstuk. Dit omdat de huidige situatie de basis is voor de inpassing van de ontwikkeling. De ontwikkeling zelf is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

### 2. 2. Huidige situatie

Beide delen van het plangebied liggen in het centrum van Monnickendam, binnen het beschermd stadsgezicht.

De Molenstraat is een vrij smalle eenrichtingsweg. Langs de weg ligt een smalle stoep waarna meteen de bebouwing begint. Aan en in de omgeving van de Molenstraat komen vooral woningen voor. Her en der komen ook andere functies voor. De Nieuwe Zijds Burgwal ligt aan een gracht.

Het pand aan de Molenstraat was voorheen in gebruik als drukkerij met een bedrijfswoning. Het pand bestaat uit twee gebouwen die gekoppeld zijn. Het gaat om een pand met de lange zijde aan de Molenstraat en een pand met de korte zijde aan de Molenstraat. In het pand met de lange zijde aan de Molenstraat was de drukkerij gevestigd (dit betreft het linker pand van figuur 2). Dit pand bestaat uit één bouwlaag met kap. In het pand met de korte zijde aan de Molenstraat was een winkel, opslag en kantoor gevestigd (dit betreft het rechter pand van figuur 2). Dit pand bestaat uit twee bouwlagen met kap.



*Figuur 2. Een aanzicht van de nieuwe gebouwen vanaf de Molenstraat*

De beoogde grond voor de parkeerplaatsen aan de Nieuwe Zijds Burgwal bestaat momenteel uit een groenstrook.

## **2. 3. Beschermd stadsgezicht**

Het plangebied ligt binnen het beschermd stadsgezicht van Monnickendam (zie bijlage 1). Voor het beschermd stadsgezicht is een dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming is behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. In de dubbelbestemming zijn regels gesteld opgenomen voor de bebouwing. Ook is voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

In de dubbelbestemming voor het beschermd stadsgezicht is gewerkt met een voorgevel bouwgrens. Dat betekent dat bij nieuwbouw gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd moeten worden. Daarmee blijft ook het verloop van de gevels in stand.

## **2. 4. De ontwikkeling**

Het pand aan de Molenstraat 1 wordt (in pandig) verbouwd ten behoeve van twee appartementen en twee bedrijfsruimten. De bedrijfsruimten mogen worden ingevuld met detailhandel, dienstverlening, functies voor cultuur en ontspanning en lichte bedrijfsfuncties die vallen onder milieucategorie 1. Onder cultuur en ontspanning valt bijvoorbeeld een kunstatelier. De toegestane bedrijfsfuncties zijn nader afgebakend in bijlage 1 bij de planregels. Kantoren met baliefunctie zijn in verband met de grotere parkeerbehoefte niet toegestaan. Er zijn slechts zeer beperkte ingrepen aan de gevels. Het bebouwingsbeeld ter plaatse blijft hierdoor in stand.

In het pand met de lange zijde aan de Molenstraat worden twee bedrijfsruimten gerealiseerd. De appartementen komen in het pand met de korte zijde aan de Molenstraat. In paragraaf 2.2, op figuur 2 is het aanzicht van de gebouwen vanaf de Molenstraat weergegeven. De bedrijfsruimten komen in het linker gebouw, de appartementen in het rechter gebouw.

### **Parkeren**

Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid vragen de appartementen en de bedrijfsruimten totaal om vijf parkeerplaatsen. Voor de voormalige drukkerij waren ook al vier parkeerplaatsen nodig. De parkeerbehoefte van de oude functie moet worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwe functie. Netto moet er dus één nieuwe parkeerplaats worden gerealiseerd.

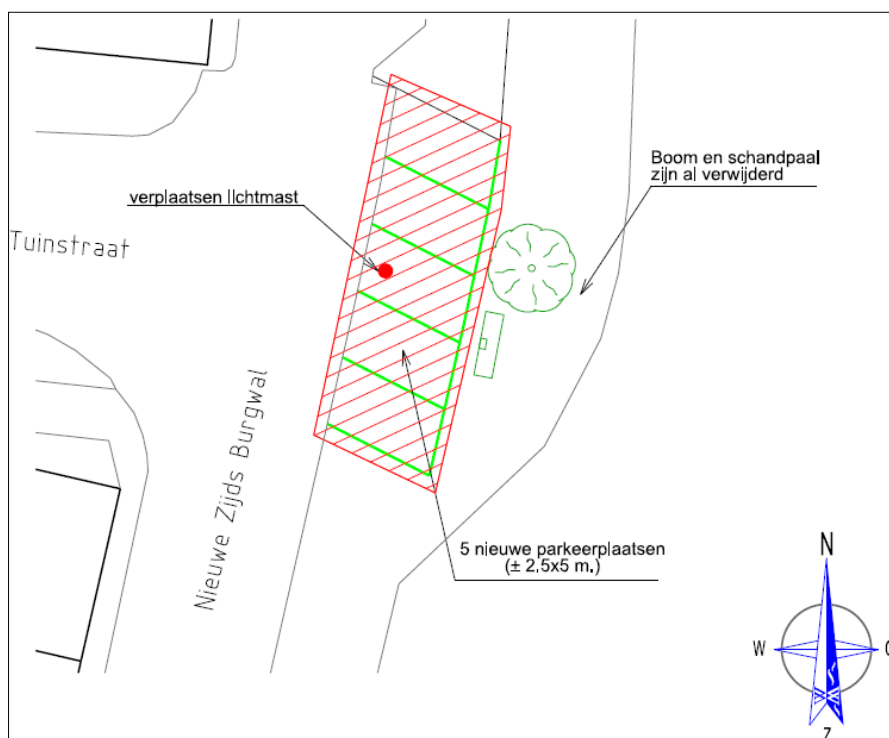
Volgens de Bouwverordening van de gemeente moet parkeren voor de appartementen en bedrijfsruimten op eigen terrein plaatsvinden. Wanneer parkeren op eigen perceel niet mogelijk is, moet parkeergelegenheid in de directe omgeving worden gezocht. Deze ruimte is gevonden in een groenstrook aan de Nieuwe Zijds Burgwal.

In de groenstrook aan de Nieuwe Zijds Burgwal is ruimte voor in totaal 5 parkeerplaatsen. De gemeente maakt dan ook gebruik van de mogelijkheid om naast de



benodigde parkeerplaats voor het bouwplan aan de Molenstraat 1, zelf ook 4 parkeerplaatsen te realiseren. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte in de omgeving van het plangebied. Deze behoefte wordt zichtbaar doordat in de huidige situatie auto's parkeren in de groenstroken langs de weg.

Als gevolg van de realisatie van de parkeerplaatsen wordt een deel van de groenstrook verhard. Hierdoor wordt de groenstrook smaller, maar blijft behouden. Het karakteristieke beeld van groen langs de grachten blijft dan ook in stand. De situering van de parkeerplaatsen is weergegeven op figuur 3.



Figuur 3. De ligging van de nieuwe parkeerplaatsen

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de relevante beleidskaders, waarmee bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening is gehouden. De beleidskaders kunnen bovendien leiden tot uitgangspunten en/of een toetsingskader voor de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

#### **3. 2. Rijksbeleid**

##### **3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

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

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren hanteert het rijk een ladder voor duurzame verstedelijking:

- beoordelen of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale vraag;
- beoordelen of deze vraag ook binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd kan worden;
- en een beoordeling of - indien het voorgaande niet het geval is - de locatie buiten bestaand bebouwd gebied wel multimodaal is of kan worden ontsloten.

Het bouwplan vloeit in dit geval voort uit een directe vraag van een particulier. Er is dus concrete behoefte aan de beoogde nieuwbouw. Het plan wordt gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied en sluit daardoor goed aan bij de ordeningsprincipes van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en de laatste wijziging is vastgesteld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

### 3.2.3. Conclusie rijksbeleid

Het plangebied raakt geen van de rijksbelangen die zijn genoemd in het SVIR en het Barro. Het project voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en past daarmee in het Rijksbeleid.

## 3. 3. Provinciaal beleid

### 3.3.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

### 3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (eveneens vastgesteld op 21 juni 2010, daarna zijn aanvullingen vastgesteld op 23 mei 2011, 15 november 2011, 17 december 2012 en 19 maart 2013) zijn op grond van art. 4.1 Wro regels gesteld ter waarborging van de provinciale belangen. In onderstaande tabel wordt het bestemmingsplan getoetst aan de relevante artikelen van de provinciale verordening (PRVS).

Artikel PRVS	Toetsingscriterium	Conclusie
Artikel 9 Aanwijzing Bestaand Bebouwd Gebied	De bestaande of de bij een - op het moment van inwerkingtreden van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen zijn aangewezen als bestaand bebouwd gebied.	Het gehele plangebied is aangewezen als bestaand bebouwd gebied.
Artikel 20 Nationale landschappen en UNESCO-werelderfgoederen Artikel 21 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen en Uitzonderlijke Universele Waarden UNESCO-werelderfgoederen Artikel 22 Ontwikkelingen binnen een Nationaal Landschap en UNESCO-Werelderfgoed	Het plangebied maakt deel uit van Nationaal Landschap Laag Holland. In bestemmingsplannen moeten regels opgenomen worden voor het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van Nationale Landschappen. Nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies is alleen toegestaan als deze geen significant negatieve effecten hebben op de kernkwaliteiten van het gebied.	Ten aanzien van Nationaal Landschap Laag Holland gaat het om het behoud van het karakter van Monnickendam. Dit krijgt onder andere vorm door de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' en het vastleggen van de ruimtelijke structuur, waaronder de bouw- en goothoogten van de gevelwanden.
Artikel 29 Primaire waterkeringen	Een deel van het plangebied aan de Molenstraat is aangewezen als 'Primaire waterkering'. Langs primaire waterkeringen geldt een vrijwaringszone van 100 meter binnendijs en 175 meter buitendijs. De verordening bepaalt dat binnen de vrijwaringszones nieuwe bebouwing of nieuwe functies alleen mogelijk gemaakt mogen worden als: <ul style="list-style-type: none"> <li>- er sprake is van niet onomkeerbare ontwikkelingen;</li> <li>- een toekomstige landwaartse versterking van de waterkering niet wordt belemmerd;</li> <li>- er kan worden meebewogen met het peil van het IJssel- en Markermeer.</li> </ul>	De waterkering is in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming, waarbinnen de bescherming van de waterkering wordt geregeld. In dit bestemmingsplan gaat het om interne verbouwingen. Hiervoor is geen vergunning van het hoogheemraadschap nodig.
Artikel 32 Windturbines	Het bouwen of opschalen van windturbines is niet toegestaan.	In dit bestemmingsplan zijn windturbines niet toegestaan.

Tabel 1 Toetsing aan Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

### **3. 4. Regionaal beleid**

#### **3.4.1. Regionale Woonvisie Waterland**

Het beleid ten aanzien van wonen in de regio Waterland (gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang) is vastgelegd in de regionale Woonvisie Waterland (2003). In de visie worden de opgaven beschreven waarvoor de gemeenten staan om vraag en aanbod in de regio op elkaar af te stemmen. In de Woonvisie is aangegeven dat de gemeenten zich inspannen om de binnenstedelijke bouwopgave door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT) uit te voeren.

#### **3.4.2. Conclusie regionaal beleid**

De herontwikkeling van het perceel Molenstraat 1 betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. Hiermee wordt bijgedragen aan de ICT-opgave. Het beleid ten aanzien van mantelzorg is in dit bestemmingsplan geïmplementeerd. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het regionaal beleid.

### **3. 5. Waterbeleid**

#### **3.5.1. Algemeen**

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

#### **3.5.2. Conclusie waterbeleid**

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het waterbeleid. In paragraaf 4.6 is een beschrijving gemaakt van de waterrelevante zaken. Dit bestemmingsplan voldoet daarmee aan het waterbeleid.

### **3. 6. Gemeente**

#### **3.6.1. Amendement bedrijvigheid in kernen**

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

### 3.6.2. Beleidsregel erfbouw woonhuizen binnenstad Monnickendam

Specifiek voor de binnenstad van Monnickendam geldt de 'Beleidsregel met betrekking tot erfbouw bij woonhuizen in de binnenstad van Monnickendam' (vastgesteld op 11 mei 2006). Primair gelden de bebouwingsvoorschriften uit het bestemmingsplan 'Binnenstad 1976'. Voor het geval een verzoek hiermee in strijd is, biedt deze beleidsregel aanvullende criteria. De beleidsregel geldt niet voor percelen die liggen aan meer dan één straat, tenzij deze straten parallel aan elkaar lopen en percelen die niet liggen binnen omsloten bebouwd gebied (maar bijvoorbeeld liggen aan het water).

Deze beleidsregel is vertaald in dit bestemmingsplan.

### 3.6.3. Beleidsregel goot- en nokhoogte woonhuizen Monnickendam

De 'Beleidsregel met betrekking tot het verhogen van de goot- en nokhoogte van woonhuizen in de binnenstad van Monnickendam' (vastgesteld op 23 juni 2009) staat in een aantal gevallen een verhoging van de goot- of nokhoogte van woonhuizen in de binnenstad toe. De beleidsregel geldt niet voor rijks- en gemeentelijke monumenten en niet voor specifieke gevallen zoals genoemd in die beleidsregel.

Deze beleidsregel is vertaald in dit bestemmingsplan. In de bestemming 'Gemengd' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de goot- en nokhoogte met een factor 1,25 te verhogen.

### 3.6.4. Groenbeleid

De Groenvisie 2016 (vastgesteld op 24 januari 2008) vormt de basis voor het groenbeleid in de gemeente. In de Groenvisie is beleid ontwikkeld ten aanzien van bomen, restgroen en nieuwbouw- en herstructureringslocaties.

Onderdeel van de Groenvisie is de Bomenverordening. Deze stelt dat voor het vellen van een aantal soorten bomen een omgevingsvergunning nodig is. Bij de verlening van een vergunning wordt zoveel mogelijk herplant opgelegd. Voor het vellen van de volgende bomen is een vergunning nodig:

- bomen die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur;
- bomen op de lijst waardevolle bomen.

De Groenvisie is vertaald in dit bestemmingsplan door groen(voorzieningen), beplanting en dergelijke onverkort toe te staan in de bestemming Verkeer - Verblijf en met een omgevingsvergunningplicht voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte in verband met de waarde van het beschermd stadsgezicht.

### 3.6.5. Parkeren

OP 17 juni 2011 Actieplan parkeren binnenstad Monnickendam vastgesteld. In het

Actieplan worden maatregelen voorgesteld om het aantal parkeerplaatsen met minimaal 170 tot maximaal 330 parkeerplaatsen uit te breiden. Hierdoor zal de parkeerdruk en het 'zoekverkeer' aanzienlijk afnemen. Verder worden (overloop) parkeerplaatsen net buiten de binnenstad - en buiten dit plangebied - voorgesteld. Hiervoor zijn locaties aan de Nieuwpoortlaan/Loswal en het Hemmeland in beeld. Deze terreinen kunnen vooral in drukke perioden en bij evenementen voldoende parkeergelegenheid bieden.

De aanleg van extra parkeerplaatsen aan de Nieuwe Zijds Burgwal vormt een bijdrage in de opgave voor realisatie van extra parkeerplaatsen.

#### 3.6.6. Vergunningsvrij bouwen in beschermde stadsgezichten

In beschermde stadsgezichten geldt voor interne verbouwingen aan bepaalde panden geen vergunningplicht (collegebesluit d.d. 9 augustus 2005). Werkzaamheden aan monumenten, werkzaamheden aan gevels en draagconstructies en werkzaamheden die een functiewijziging tot gevolg hebben vallen hier niet onder.

Inmiddels is de landelijke regeling van het vergunningsvrij bouwen van het Besluit omgevingsrecht zodanig verruimd, dat veel activiteiten in beschermde stadsgezichten en aan en bij monumenten vergunningsvrij zijn geworden.

#### 3.6.7. Welstandsbeleid

De gemeente Waterland heeft haar welstandsbeleid beschreven in de Welstandsnota Waterland 2013 (vastgesteld op 23 mei 2013). In de Welstandsnota worden algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria onderscheiden. De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt om te beoordelen hoe het bouwwerk past in zijn omgeving. (Ver)bouwplannen worden getoetst aan de Welstandsnota.

#### 3.6.8. Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid heeft zijn vertaling gekregen in dit bestemmingsplan. Daarmee voldoet dit bestemmingsplan aan het gemeentelijk beleid.

## **4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

### **4. 1. Inleiding**

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

### **4. 2. Vormvrije mer-beoordeling**

#### **4.2.1. Normstelling en beleid**

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

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

#### **4.2.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

In bijlage D van het *Besluit milieueffectrapportage* zijn stedelijke ontwikkelingsprojecten genoemd als mer-beoordelingsplichtig project (D11). Voor woningbouw geldt een drempelwaarde van 2.000 woningen in een aaneengesloten gebied.

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

#### **4.2.3. Conclusie**

Bij dit bestemmingsplan is geen noodzaak aanwezig om een volledige plan- of projectmerprocedure te doorlopen.



#### **4. 3. Ecologie**

##### **4.3.1. 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 (Nbw). Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een Nbw-vergunning worden aangevraagd. Als een Nbw-vergunning nodig is dan 'haakt' deze aan bij de omgevingsvergunning. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

##### ***Soortenbescherming***

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

##### **4.3.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

##### ***Gebiedsbescherming***

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Markermeer & IJmeer'. Dit gebied is ook onderdeel van de EHS. Dit gebied ligt op een afstand van circa 700 meter vanaf het plangebied. Verder liggen in de omgeving van het plangebied geen gebieden die deel uitmaken van de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de afstand ten opzichte van beschermde natuurgebieden is er geen negatief effect op deze gebieden.

##### ***Conclusie***

Het aspect gebiedsbescherming belemmert de gewenste ontwikkeling niet.

##### ***Soortenbescherming***

Als gevolg van het plan worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Negatieve effecten voor beschermde soorten zijn daardoor niet aan de orde. Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen.

**Conclusie**

Het aspect soortenbescherming staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg

**4.3.3. Conclusie**

Het aspect ecologie belemmert de gewenste ontwikkeling niet.

**4. 4. Cultuurhistorie****4.4.1. Normstelling en beleid**

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

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

**4.4.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Het plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht (zie paragraaf 2.3 en bijlage 1). Voor het beschermd stadsgezicht is een dubbelbestemming opgenomen. Met deze dubbelbestemming worden de karakteristieke waarden van het beschermd stadsgezicht beschermd. Bovendien is het zo dat er nauwelijks aanpassingen aan het gevelbeeld zijn als gevolg van de ontwikkeling. Hierdoor blijft het beeld van het beschermd stadsgezicht in stand. Verder zijn er geen cultuurhistorische objecten in het plangebied aanwezig.

**4.4.3. Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie belemmert de gewenste ontwikkeling niet.

**4. 5. Archeologie****4.5.1. Normstelling en beleid**

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

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

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

#### 4.5.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart is in het plangebied onderzoek nodig bij plannen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 35 centimeter. Bij het plangebied aan de Molenstraat vinden geen ingrepen in de bodem plaats. Het plangebied aan de Nieuwe Zijds Burgwal is kleiner dan 100 m<sup>2</sup>. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

#### 4.5.3. Conclusie

Het aspect archeologie belemmert de gewenste ontwikkelingen niet.

### **4. 6. Waterparagraaf**

#### 4.6.1. Normstelling en beleid

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

#### 4.6.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het deel van het plangebied aan de Molenstraat is momenteel volledig verhard. In de nieuwe situatie blijft dat zo. Het deel van het plangebied aan de Nieuwe Zijds Burgwal is momenteel onverhard. Hier wordt nieuwe verharding aangelegd ter grootte van 54 m<sup>2</sup>. Deze verhardingstoename is zodanig gering dat dit niet tot knelpunten in het watersysteem leidt. Het Hoogheemraadschap vraagt voor een dergelijke verhardingstoename geen watercompensatie.

Het plangebied aan de Molenstraat valt deels binnen de zone van de primaire waterkering. Ter bescherming van deze zone is een dubbelbestemming opgenomen. Verder valt het plangebied aan de Molenstraat binnen de vrijwaringszone van de waterkering. Hiervoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Omdat

het uitsluitend gaat om een interne verbouwing van het pand leidt dit niet tot negatieve consequenties voor de waterkering en vrijwaringszone.

#### 4.6.3. Watertoets

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft gereageerd in het kader van het wettelijk vooroverleg op het voorontwerpbestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat het plan binnen de beschermingszone van de primaire waterkering valt, maar dat er geen watervergunning noodzakelijk is. Omdat het verhard oppervlak nauwelijks toeneemt, is watercompensatie ook niet aan de orde.

#### 4.6.4. Conclusie

Het aspect water staat de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

### **4. 7. Bedrijven en milieuzonering**

#### 4.7.1. Normstelling en beleid

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

#### 4.7.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten noordwesten van het plangebied aan de Molenstraat ligt een garagebedrijf. Dit is een bedrijf in milieucategorie 2 waarvoor de VNG een afstand van 30 meter ten opzichte van woningen adviseert. In een gemengd gebied, waartoe de omgeving van het plangebied behoort, geldt een afstand van 10 meter. Deze afstand wordt gehaald. Verder bestaat ten zuidoosten van het plangebied de mogelijkheid een kantoor op te richten. Ten noorden en noordoosten van het plangebied komen een aantal lichte horecavoorzieningen voor. De kantoren en horecavoorzieningen vallen in milieucategorie 1 waarvoor de VNG in een gemengd gebied geen afstand adviseert. De appartementen ondervinden dan ook geen hinder vanuit de omgeving.

De bedrijfsruimten vallen in milieucategorie 1, waarvoor de VNG in een gemengd gebied geen afstand adviseert. De functies in het plangebied veroorzaken geen hinder voor de omgeving.

#### 4.7.3. Conclusie

Het aspect milieuzonering belemmert de gewenste ontwikkeling niet.

### **4. 8. Geluid**

#### 4.8.1. Normstelling en beleid

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

#### 4.8.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De Molenstraat is een rustige 30 km/uur-weg. Deze weg heeft op basis van de Wet geluidhinder geen geluidszone. Omdat het gaat om een rustige weg is het ook niet nodig te geluidsbelasting van de weg te berekenen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

#### 4.8.3. Conclusie

Het aspect geluid belemmert de gewenste ontwikkeling niet.

### **4. 9. Bodem**

#### 4.9.1. Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

#### 4.9.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied betreft een onverdachte locatie. Dit blijkt onder andere uit eerder bodemonderzoek dat in 1994 is uitgevoerd. Conclusie van dat onderzoek was dat er weliswaar licht verhoogde concentraties zijn gemeten, maar dat er geen aanleiding was tot het nemen van maatregelen. Als gevolg van de ontwikkeling wordt het bestaande gebruik voortgezet, namelijk wonen en werken. Bovendien is bij het perceel geen onverharde tuin aanwezig. Het gehele perceel bestaat uit het pand. In het pand zelf is een betonnen vloer aanwezig, waardoor mensen die in het pand verblijven niet in aanraking kunnen komen met de bodem.

#### 4.9.3. Conclusie

Het aspect bodem belemmert de gewenste ontwikkeling niet.

### 4. 10. Luchtkwaliteit

#### 4.10.1. Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn (onder andere) de volgende plannen vrijgesteld van toetsing:

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

#### 4.10.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied worden twee appartementen en twee bedrijfsruimten gerealiseerd. Twee appartementen vallen onder de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Omdat de kantoren met baliefunctie niet zijn toegestaan, vindt er slechts een zeer geringe verkeersaantrekkende werking plaats. Ook dit beperkte aantal voertuigbewegingen valt onder de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

#### 4.10.3. Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit belemmert de gewenste ontwikkeling niet.

### 4. 11. Externe veiligheid

#### 4.11.1. Normstelling en beleid

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

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

het groepsrisico (GR).

#### 4.11.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Het plangebied valt ook buiten het invloedsgebied van de N247, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

#### 4.11.3. Conclusie

Het aspect externe veiligheid belemmert de gewenste ontwikkeling niet.

### **4. 12. Kabels en leidingen**

#### 4.12.1. Normstelling en beleid

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

#### 4.12.2. Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied komen geen planologisch relevante kabels en leidingen voor.

#### 4.12.3. Conclusie

Het aspect kabels en leidingen belemmert de gewenste ontwikkeling niet.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5. 1. Algemeen

#### 5.1.1. Digitalisering

In de *Wet ruimtelijke ordening* en *Besluit ruimtelijke ordening* is bepaald dat alle bestemmingsplannen digitaal moeten worden ontsloten. Bij het teken van de digitale plankaart (verbeelding) is gebruik gemaakt van een actuele ondergrond van de Grootsschalige Basiskaart Nederland (GBKN) van 9 december 2013.

#### 5.1.2. Opbouw van de bestemmingen

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

##### ***Bestemmingsomschrijving***

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

##### ***Bouwregels***

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

##### ***Specifieke gebruiksregels***

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

##### ***Afwijking van de bouw- en gebruiksregels***

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

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



***Vergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden***

Voor een aantal werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde. Het gaat daarbij om werken en werkzaamheden die structureel ingrijpen in de aard van de gegeven bestemming. Dat betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een omgevingsvergunning is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale onderhoud, normaal beheer of het normaal gebruik, is geen vergunning vereist. Bij de toelaatbaarheid van activiteiten wordt vanuit het evenredigheidsbeginsel een belangenafweging gemaakt tussen het belang van de functies van waaruit de vergunning wordt aangevraagd en de specifieke waarden die ter plaatse aanwezig zijn.

**5.1.3. Overgangsbepaling**

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

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

**5.1.4. Algemene toetsingscriteria**

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

***Het bebouwingsbeeld***

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

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

***De woonsituatie***

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

***De verkeersveiligheid***

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

***De milieusituatie***

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

***De gebruiksmogelijkheden***

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

**5. 2. Bestemmingen**

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

***Gemengd***

Het pand heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Deze gemengde bestemming is gelegd in overeenstemming met het bestemmingplan Monnickendam Binnen de Vesting 2013. In dat plan heeft het pand ook die bestemming. Het gebruik als bedrijf uit milieucategorie 1 is in deze bestemming niet toegestaan. Daarom is het pand voorzien van een aanduiding 'bedrijf'. Overigens zijn bedrijven uit milieucategorie 1 die een kantoor met baliefunctie betreffen niet gewenst in verband met de grotere parkeerbehoefte. Kantoren met baliefunctie zijn daarom uitgesloten.

Verder is de maatvoering uit het bestemmingsplan Monnickendam Binnen de Vesting 2013 overgenomen. Dit omdat het bestaande pand behouden blijft en uitsluitend intern wordt verbouwd. Voor de bebouwing is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen.

***Verkeer - Verblijf***

De parkeerplaatsen vallen onder deze bestemming. In deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

**Waarde - Archeologie 2**

Ter bescherming van archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn ook bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Deze zones zijn overgenomen uit de Archeologienota Waterland 2011. In de Archeologienota is per zone aangegeven vanaf welke oppervlakte en diepte een omgevingsvergunning nodig is voor werkzaamheden die de bodem kunnen verstoren. Bij ingrepen kleiner dan de genoemde oppervlakte en diepte is geen omgevingsvergunning noodzakelijk. In overeenstemming met de Archeologienota gaat het in het plangebied om plannen met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een diepte van 35 centimeter.

Als met archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologisch waarden aanwezig zijn, kan met een wijzigingsprocedure de aanduiding worden verwijderd.

**Waarde - Beschermd stadsgezicht**

Voor het beschermen van de waarden van het beschermd stadsgezicht is deze dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming richt zich, naast de regels van de voorkomende bestemmingen, op het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

In deze bestemming is onder andere opgenomen dat hoofdgebouwen gebouwd moeten worden in de naar de weg gekeerde bouwgrens. Hiermee wordt voorkomen dat bij herbouw de karakteristieke gevelwand verloren gaat. Verder is geregeld dat de gevel van een (hoofd)gebouw binnen de bouwgrens ten minste 5,00 en ten hoogste 10,00 meter is. Uitzondering is mogelijk voor bestaande gevels die al van deze regel afwijken. Ook moeten (hoofd)gebouwen binnen de bouwgrens voorzien worden van een zadeldak of schilddak.

Voor diverse werken en werkzaamheden, waaronder het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte is een omgevingsvergunning vereist.

Bij afwijking is het mogelijk om af te wijken van de voorgeschreven gevelindeling. Zo kan bij afwijking worden afgeweken van de voorgeschreven gevelindeling. Hierbij mag er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

**Waterstaat - Waterkering**

Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de zone van de primaire waterkering. Op basis van het beleid van het hoogheemraadschap moet deze waterkering worden beschermd. Ter bescherming van de waterkerende functie is voor diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Daarnaast mogen er geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, uitgezonderd de bestaande gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken. Met een omgevingsvergunning kan hier van afgeweken worden.

### **5. 3. Algemene aanduiding**

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

#### ***Vrijwaringszone - Dijk***

Ter bescherming van de waterkerende functie van de dijk, mag er in de vrijwaringszone van de dijk niet worden gebouwd. De vrijwaringszone is aangeduid in dit bestemmingsplan. Er mogen geen ingrepen plaatsvinden die de structuur van de dijk negatief beïnvloeden. Gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken mogen daarom niet bij recht worden gebouwd. Deze kunnen bij afwijking worden toegestaan. Hiervoor moet een omgevingsvergunning worden verleend.

De vrijwaringszone betreft een theoretische zone. Met een berekening wordt de werkelijke zone berekend. Dit gebeurt doorgaans in het kader van ontwikkelingen binnen de vrijwaringszone. Als van een tracé de werkelijke zone is berekend, kan met een wijzigingsprocedure het overige deel van de zone worden verwijderd.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6. 1. Inleiding**

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

### **6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

#### **6.2.1. Vorbereidingsfase**

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

Ten aanzien van alle ingekomen inspraak- en overlegreacties wordt door het college een standpunt bepaald. Het resultaat van de inspraak en het vooroverleg wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan (zie hoofdstuk 7).

#### **6.2.2. Ontwerpfase**

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

#### **6.2.3. Vaststellingsfase**

Zienswijzen worden beoordeeld en al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Het (mogelijk gewijzigde) bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **6. 3. Economische uitvoerbaarheid**

Het gaat hier om een particulier initiatief. De gemeente draagt hier dus geen financiële verantwoordelijkheid en risico's. De initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar de verkoopbaarheid van de appartementen en bedrijfsruimten. De

economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

#### **6. 4. Grondexploitatie**

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

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat alle kosten die verband houden met het initiatief, te weten de kosten voor het maken van het bestemmingsplan (inclusief onderzoekskosten), de kosten voor het aanleggen van één parkeerplaats en eventuele plan-schade worden betaald door de initiatiefnemer. Verder zijn er geen gemeentelijke kosten die verhaald moeten worden. Omdat met deze overeenkomst het kosten-verhaal op een andere manier verzekerd is en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, besluit de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

## **7. VOOROVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING**

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, zijn op verschillende momenten mogelijkheden geweest om in te spreken op het plan of een zienswijze te geven. Ook is afstemming gezocht met een aantal vaste overleg- en adviesinstanties zoals de provincie, het waterschap en de regionale brandweer. Onderstaand wordt de strekking van toegezonden reacties en het standpunt van het college daarin weergegeven.

### **7. 1. Vooroverlegreacties**

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de vaste overleg- en adviespartners.

Op het voorontwerpbestemmingsplan is gereageerd door de volgende instanties:

1. Brandweer gemeente Waterland;
2. Rijkswaterstaat West-Nederland Noord;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
4. Brandweer Zaanstreek-Waterland (Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland).

Brandweer gemeente Waterland, Brandweer Zaanstreek-Waterland en Rijkswaterstaat West-Nederland Noord hebben geen inhoudelijke opmerkingen op het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft aan dat het plan binnen de beschermingszone van de primaire waterkering valt, maar dat er geen watercompensatie of watervergunning noodzakelijk is.

De overlegreacties leiden niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

### **7. 2. Inspraakreactie van Stadsraad Monnickendam**

De Stadsraad Monnickendam in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3 van het 'Kernradenconvenant dorpsraden gemeente Waterland'. Deze reactie wordt als inspraakreactie behandeld.

Stadsraad Monnickendam heeft 5 vragen/opmerkingen over de inhoud van het bestemmingsplan:

1. Loopt de gemeente met dit plan vooruit op het nog niet onherroepelijke bestemmingsplan Monnickendam Binnen de Vesting 2013?

#### Reactie gemeente

*Nee. Deze ontwikkeling is juist losgekoppeld van het actualisatieplan Binnenstad Monnickendam 2013. Zodra het bestemmingsplan Monnickendam - Molenstraat 1 is vastgesteld vervangt deze het juridisch-planologisch kader dat op dat moment geldig is.*

2. De ingediende tekening wekt de indruk dat er aan de straatzijde niet veel wijzigt ten opzichte van de huidige situatie.

Reactie gemeente

*Dat klopt. De aanpassingen die nodig zijn om het gebouw geschikt te maken voor de beoogde functie, betreffen inpassende verbouwingen.*

3. De gemeente stelt dat bij de vaststelling van het plan geen exploitatieplan vereist is. Behoort niet te worden aangegeven welke bedrijvigheid hier wordt uitgeoefend?

Reactie gemeente

*Het begrip exploitatieplan heeft in dit geval te maken met het verhalen van kosten die een gemeente maakt bij het opstellen en uitvoeren ruimtelijke plannen. Bij het realiseren van een nieuwe woonwijk maakt de gemeente bijvoorbeeld kosten voor het bouwrijp maken en het aanleggen van riolering, die zij moet verhalen op degene die daar gebruik van gaat maken. De kosten die worden gemaakt voor het opstellen van het plan en het aanleggen van één benodigde parkeerplaats, worden wel op de initiatiefnemer verhaald. Dit is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.*

*De soorten bedrijvigheid die worden toegestaan, worden geregeld in artikel 3 en bijlage 1 van de planregels. Het gaat alleen om zeer lichte bedrijvigheid uit categorie 1 van de bedrijvenlijst.*

4. Betaalt de initiatiefnemer voor 1 of 5 aan te leggen parkeerplaatsen? Hoe wordt dat geregeld?

Reactie gemeente

*De initiatiefnemer betaalt voor 1 parkeerplaats, omdat de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling (per saldo) één extra parkeerplaats bedraagt. Het verhaal van kosten wordt privaatrechtelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst.*

5. De Stadsraad Monnickendam vindt dat het niet klopt dat de gemeente volhoudt dat er parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd en tegelijkertijd dat de groenstroken in de binnenstad behouden blijven.

Reactie gemeente

*De gemeente Waterland is erg terughoudend met het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen in de Binnenstad van Monnickendam. De gemeente is zuinig op het bestaande stadsgroen en gebruikt daarom in het bestemmingsplan Binnen de Vesting Monnickendam 2013 de bestemming 'Groen' voor beeldbepalende groenelementen als de plantsoenen en de vestingwallen.*

*De kwaliteit van de groenvoorzieningen is niet alleen afhankelijk van de oppervlakte van de groenvoorziening. Het maakt ook uit waar de groenstroken*



*liggen en hoe deze worden ingevuld. De gemeente vindt het van belang dat direct langs de grachten sprake blijft van een doorlopende groenstructuur en dat de karakteristieke bomen gehandhaafd blijven. Het gedeelte van het plantsoen dat in dit geval beeldbepalend is - de treurwilg langs het water - blijft bestaan en behoudt de bestemming 'Groen'. Daarom staat de gemeente op het standpunt dat met het aanleggen van deze vijf parkeerplaatsen geen sprake is van onevenredige aantasting van de groenstructuur.*

### **7. 3. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan**

Op 20 februari 2014 is kennis gegeven van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Monnickendam - Molenstraat 1' heeft van 21 februari tot 4 april 2014 ter inzage gelegen voor een ieder. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

### **7. 4. Vaststelling door de gemeenteraad**

Op 3 juli 2014 is het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.