

**BESTEMMINGSPLAN BROEK IN WATERLAND -
ATJEGOUW 1-3**

VASTGESTELD

**Bestemmingsplan Broek in Waterland -
Atjehgouw 1-3**

CODE 1112111 / 28-11-13

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

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	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Ecologie	9
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	10
4. 3. Water	11
4. 4. Milieuzonering	11
4. 5. Agrarische bedrijven	12
4. 6. Bodem	13
4. 7. Geluid	13
4. 8. Luchtkwaliteit	14
4. 9. Externe veiligheid	14
4. 10. Kabels en leiding	15
5. JURIDISCHE PLANOPZET	16
5. 1. Algemeen	16
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	16
6. UITVOERBAARHEID	18
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. 3. Grondexploitatie	18
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	20
8. RAADSVASTSTELLING	21

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Beschrijving Atjehgouw 1
<u>Bijlage 2</u>	Geluidsonderzoek milieuzonering
<u>Bijlage 3</u>	Geluidsberekening wegverkeerslawaaï
<u>Bijlage 4</u>	Reactienota overleg en inspraak

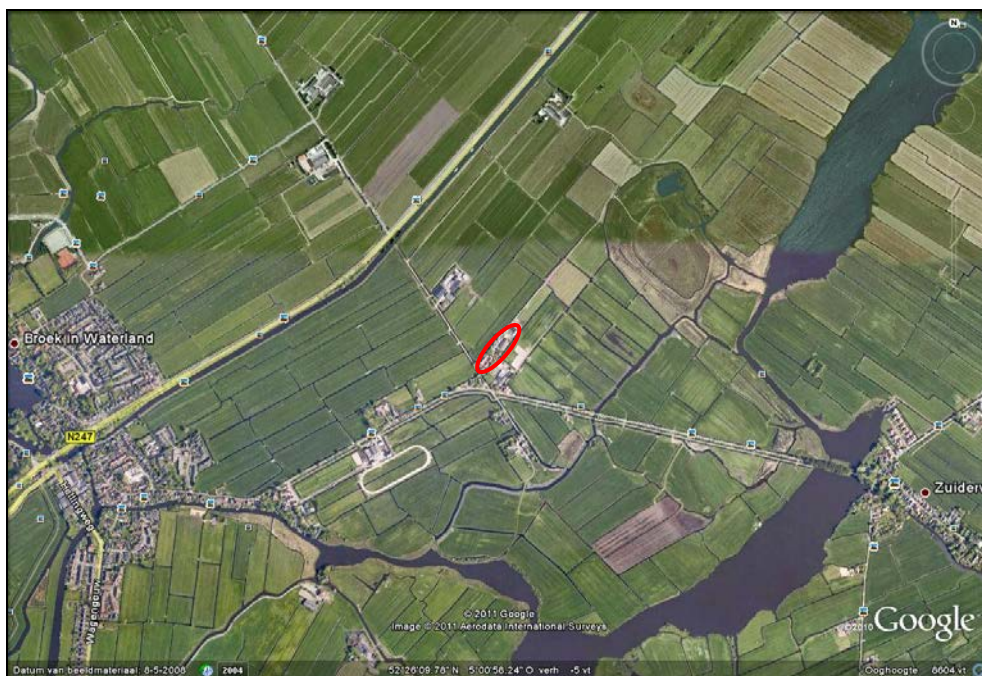
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op het perceel Atjehgouw 3 in Broek in Waterland is een agrarisch bedrijf met zorgtak gevestigd. Feitelijk is er geen bedrijfswoning op het perceel aanwezig. De voormalige agrarische bedrijfswoning ligt op het perceel Atjehgouw 1, is in eigendom van derden en functioneert als een burgerwoning. Op het perceel Atjehgouw 1 is tevens nog een tweede burgerwoning aanwezig.

De zorgtak bij het agrarische bedrijf is de laatste jaren gegroeid. Om deze op een goede wijze verder te laten groeien is het gewenst om een bedrijfswoning op het perceel te bouwen. Daarnaast is het gewenst om enkele nieuwe bouwwerken aan het bedrijf toe te voegen, waaronder vier extra paardenboxen en een zorg- en educatieruimte. Ook is het gewenst om een schuur te verplaatsen en enkele andere schuren te slopen.

Bij de gemeente is hiervoor een verzoek binnen gekomen. De bouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische regeling om de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning toe te staan op perceel Atjehgouw 3 en bestemd perceel Atjehgouw 1 conform het bestaande gebruik.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013* (vastgesteld op 11 april 2013). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied

de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is één bedrijfswoning toegestaan. Planologisch gezien is er al een bedrijfswoning aanwezig. Deze staat op het perceel Atjehgouw 1. Feitelijk gezien behoort deze bedrijfswoning niet meer tot het bedrijf. De woning is in eigendom van derden. De bouw van een nieuwe woning op het perceel is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

De gemeente wil echter wel medewerking verlenen aan het initiatief. Voorwaarde hiervoor is dat de nieuwe bedrijfswoning wordt gekoppeld aan de functie zorgboerderij. Bovendien moet het perceel Atjehgouw 1 worden voorzien van een passende bestemming. Om de nieuwe bedrijfswoning mogelijk te maken en het perceel Atjehgouw 1 te voorzien van een passende bestemming moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische regeling om de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning 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 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. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het veenweidegebied van Waterland. Dit waterrijke landschap kenmerkt zich door het karakteristieke verkavelingspatroon met brede sloten en smalle kavels en de grote mate van openheid. Het plangebied ligt ten oosten van de kern Broek in Waterland, ten zuiden van de N247.

Het plangebied betreft een langgerekt perceel dat schuin op de weg Atjehgouw ligt. De weg Atjehgouw is een smalle weg die uitsluitend wordt gebruikt voor agrarisch- en bestemmingsverkeer. Op het voorste deel van het perceel staat de voormalige bedrijfswoning van het agrarische bedrijf. Hier is een installatiebedrijf van derden gevestigd.

Het achterste deel van het plangebied bestaat uit een agrarisch veehouderijbedrijf met zorgtak. Het veehouderijbedrijf houdt vleesvee, schapen en paarden. De veehouderijtak wordt gekenmerkt als een bijna volwaardig agrarisch bedrijf. De zorgtak is gericht op dagopvang van zorgcliënten. Als de zorgtak wordt meegerekend gaat het om een volwaardig bedrijf.

Het perceel Atjehgouw 1 bestaat uit twee burgerwoningen en gebouwen behorende bij een installatiebedrijf. Op het agrarische perceel zijn een stal, paardenboxen, een tunnelkas, een opslag voor hooirollen en enkele schuren aanwezig. Het agrarische perceel geeft een rommelige indruk. Langs de randen van beide percelen is enige beplanting aanwezig. De meeste beplanting ligt aan de voor- en zuidzijde van het installatiebedrijf.

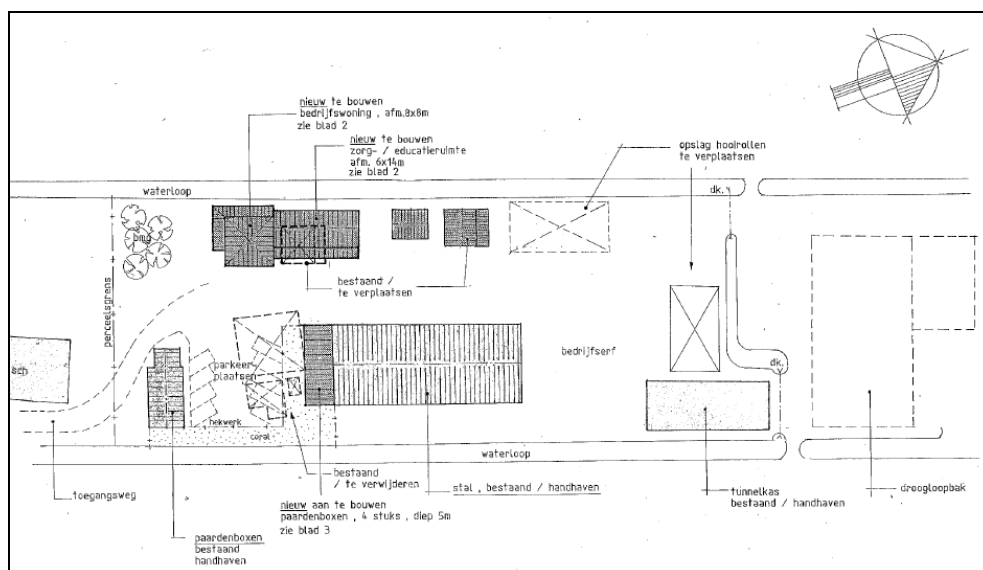


Figuur 2. Een weergave van de huidige situatie van het perceel

2. 2. De ontwikkeling

Voor het verder ontwikkelen van de zorgtak bij het agrarische bedrijf is het gewenst om een bedrijfswoning op het perceel te realiseren. Daarnaast is het gewenst om vier nieuwe paardenstallen en een zorg- en educatieruimte op het perceel te realiseren. De nieuwe paardenstallen wordt gerealiseerd tussen de bestaande paardenstallen en de stal. De zorg- en educatieruimte wordt inpandig bij de woning gerealiseerd. Daarnaast is het gewenst om de opslag van hooirollen te verplaatsen. Bovendien wordt één kleine schuur verplaatst en worden enkele andere kleine schuren gesloopt. De wijzigingen op het perceel zijn in figuur 3 inzichtelijk gemaakt.

De voormalige bedrijfswoning aan de Atjehgouw 1 wordt bestemd als burgerwoning en de overige gebouwen verkrijgen de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het installatiebedrijf dan wel andere categorie 2 bedrijven. Daarnaast wordt de andere aanwezige woning ook als burgerwoning bestemd.



Figuur 3. De beoogde wijzigingen van het agrarisch perceel vanuit het principe-verzoek

Ruimtelijke inpassing

De nieuwe bedrijfswoning komt op de noordwestzijde van het agrarische perceel (zie figuur 3). Hierdoor is de bedrijfswoning vanaf de noordzijde vanaf de Atjehgouw te zien. De ontwikkeling van een nieuwe bedrijfswoning op het agrarische perceel is aanleiding om het perceel op te knappen. Dit kan de ruimtelijke kwaliteit ten goede komen.

Aan het perceel van het installatiebedrijf zijn geen ruimtelijke veranderingen voorzien.

Functionele inpassing

De nieuwe bedrijfswoning is gewenst ten behoeve van de zorgtak. De bedrijfswoning wordt dan ook juridisch gekoppeld aan de zorgtak. Overigens is een agrarisch bedrijf een functie die veelvuldig voorkomt in het buitengebied. Deze functie past hier goed.

Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten via de Atjehgouw. Het agrarische perceel heeft recht van overpad over het perceel van het installatiebedrijf.

Voor beide percelen vindt het parkeren plaats op het eigen terrein. Hiervoor is op beide percelen voldoende ruimte aanwezig.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief is het rijksbeleid hierbij niet van belang. Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het provincialen gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op 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 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 de bebouwing in het plangebied, zijn aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen 'bestaand bebouwd gebied' hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid bij het maken van plannen. De nieuwe bedrijfswoning wordt feitelijk gebouwd 'buiten bestaand bebouwd gebied'. Echter de provincie ziet nieuwe bebouwing ten aanzien van een zorgboerderij niet als nieuwe verstedelijking.

In de Structuurvisie wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Laag Holland en de rijksbufferzone Amsterdam - Purmerend, waar de gemeente Waterland deel van uitmaakt. Deze gebieden zijn van belang voor het behoud en de ontwikkeling van groen om de stad. In deze gebieden hebben de functies recreatie, natuur en landschap voorrang. In de verordening zijn regels gesteld aan de verdere verstedelijking van nationale landschappen en rijksbufferzones.

In nationale landschappen bepaalt de verordening dat nieuwe functies en uitbrei-

ding van de bebouwing van bestaande functies alleen is toegestaan als deze geen significant negatieve effecten hebben op de kernkwaliteiten van het gebied.

Voor de rijksbufferzones gaat de verordening verder. Hiervoor stelt de verordening dat verdere verstedelijking voor verschillende functies niet mogelijk is.

Het projectgebied 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.

Het plangebied ligt binnen een weidevogelleefgebied. Hierbinnen zijn ontwikkelingen die schade aan het weidevogelleefgebied veroorzaken niet toegestaan.

De verordening stelt dat in de toelichting op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, waarbij woonfuncties worden mogelijk gemaakt, in ieder geval wordt ingegaan op de afspraken tussen de regiogemeenten over de verdeling van woningen over de gemeenten ten opzichte van de totale regionale bouwopgave. Deze beschrijving is hieronder weergegeven.

Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen

Op 2 maart 2007 hebben de provincie en de acht betrokken gemeenten (Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang) en het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) het Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen gesloten. Hierin zijn concrete afspraken over de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied vastgelegd. De provincie heeft de ambitie neergelegd om 50% van de totale woningbouwopgave (6.000 woningen tot 2020 over de regio Waterland) binnenstedelijk te realiseren. Het convenant heeft de ambitie om de binnenstedelijke bouwopgave door middel van Intensiveren, Combineren en Transformeren (ICT) uit te voeren. Uit een nadere inventarisatie is gebleken dat het realiseren van in totaal 2.000 woningen door middel van ICT realistisch en haalbaar is. Voor de gemeente Waterland bestaat de ICT-opgave uit 250 woningen tot en met 2012.

Binnen Waterlands Wonen wordt een strategie voor het mooi en leefbaar houden van het landelijk gebied aangedragen. Behoud van kwaliteit en leefbaarheid is volgens deze strategie alleen mogelijk door op de juiste manier en op de juiste plek te bouwen.

Conclusie provinciaal beleid

Het voornemen past binnen het provinciaal beleid. Met de bouw van de bedrijfswoning is er geen sprake van een verstedelijking van het landelijk gebied. Omdat de nieuwe bedrijfswoning op het bestaande agrarische perceel wordt gebouwd doet de bedrijfswoning geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland en de rijksbufferzone Amsterdam - Purmerend. Door de

ontwikkeling worden het groene karakter en de recreatieve mogelijkheden van deze locatie niet wezenlijk aangetast. Ook ontstaat er door de bouw van de bedrijfswoning geen schade aan het weidevogelleefgebied. De bedrijfswoning wordt op een bestaand perceel gebouwd, van waaruit al een bepaalde verstoring uitgaat naar het weidevogelleefgebied. Deze verstoring wordt door de bouw van de bedrijfswoning niet vergroot.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Er is echter wel gesteld dat de nieuwe bedrijfswoning gekoppeld moet zijn aan de zorgtak van het bedrijf. In het verleden is het agrarisch bouwperceel in 1998 gesplitst, waarbij het voorste deel van het perceel met de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken een andere eigenaar heeft gekregen. Naast het agrarisch bedrijf is op het voorste deel van het perceel vervolgens een installatiebedrijf toegestaan. De agrarische bedrijfswoning is bij de splitsing toebedeeld aan de eigenaar van het installatiebedrijf. Doordat de eigenaar van het achterste deel het agrarisch bedrijf heeft voortgezet en nu verder ontwikkelt als een zorgboerderij, is een nieuwe agrarische bedrijfswoning nodig. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt de oorspronkelijke bedrijfswoning, conform het werkelijke gebruik, bestemd als burgerwoning, evenals de andere aanwezige woning op dit perceel.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voornemen past binnen het gemeentelijk beleid. De bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan gekoppeld aan de zorgtak van het bedrijf. Bovendien krijgt het installatiebedrijf een bestemming 'Bedrijf' en verkrijgen de twee aanwezige woningen de bestemming 'Wonen'.

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 ruim twee 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 te verwachten.

Verder maakt het gebied ten oosten van het plangebied deel uit van de EHS. Binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij'-beleid. Omdat het plangebied buiten de EHS valt, geldt dit beleid hier niet. De verstoring neemt als van het plan niet toe. Er is daardoor ook geen invloed op de EHS.

Het plangebied ligt ook binnen weidevogelleefgebied. Vanwege de agrarische en bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied, is het plangebied zelf niet geschikt voor weidevogels. Ook neemt de verstoring als gevolg van het plan op eventuele weidevogels in de omgeving van het plangebied niet toe. Daarom heeft het plan geen effect op weidevogels.

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

Soortenbescherming

Het plangebied is momenteel in gebruik als (agrarisch) bedrijfsperceel. 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 optreedt.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat 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.

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

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven.

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

Volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er op de locatie geen bouwkundig en archeologisch waardevolle punten, lijnen of gebieden aanwezig. Wel is er een historisch geografisch vlak van zeer grote waarde aanwezig. Het gaat om de in het gebied voorkomende onregelmatige opstreckende strokenverkaveling. De bebouwing blijft binnen het huidige perceel. Er wordt dus geen afbreuk gedaan aan de strokenverkaveling. Verder is het zo dat het pand op het adres Atjehgouw 1 is aangewezen als gemeentelijk monument. Een beschrijving van het monument is weergegeven in bijlage 1). Met dit bestemmingsplan wordt het monument in stand gehouden.

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 10.000 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. 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 proces-instrument 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 250 m². Het regenwater dat op de verharding valt wordt afgevoerd naar de omliggende sloten. Verder geldt als uitgangspunt dat er geen uitlogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning. Enkele bouwwerken staan dicht op de waterkant. Echter ten behoeve van onderhoud zijn de watergangen aan de overzijde wel bereikbaar. Onderhoud is dus mogelijk vanuit het agrarisch gebied. 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. 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

Het installatiebedrijf wordt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gezien als een categorie 2-bedrijf. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 30 meter. De nieuwe bedrijfswoning komt wel binnen deze zone te liggen. Daarom is een geluidsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit de onderzoeksresultaten volgt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van het installatiebedrijf op de nieuwe bedrijfswoning van zorgboerderij ruimschoots voldoet aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit (50 dB(A) etmaal-

waarde). De piekniveaus op de nieuwe bedrijfswoning zijn in de maatgevende nachtperiode gelijkwaardig. Er wordt voldaan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit (60 dB(A) voor de nachtperiode).

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

4. 5. Agrarische bedrijven

Toetsingskader en beleid

Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden nu nog de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. Er is echter een wijziging in wetgeving in voorbereiding, waarbij het Besluit landbouw milieubeheer vervalt. Kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven vallen straks onder het Activiteitenbesluit. Onder het Activiteitenbesluit vervallen de vaste afstanden. Als het aantal dieren boven het maximum uitkomt is een omgevingsvergunning voor milieufactiviteiten nodig.

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Op grond van een gemeentelijke geurverordening is binnen een bepaalde bandbreedte afwijking van deze normen en afstanden mogelijk.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Planologisch gezien ontstaan er in de nabijheid van het agrarisch bedrijf twee nieuwe burgerwoningen. Deze moeten voldoen aan de afstand van uit Besluit landbouw milieubeheer. Deze afstand betreft meer dan 50 meter tussen de stal en de twee burgerwoningen. Voor wat betreft de paardenstal wordt hier niet aan voldaan. Het agrarische bedrijf heeft al een omgevingsvergunning milieu voor het huidige agrarische bedrijf. Volgens de omgevingsvergunning milieu maken de woningen op perceel Atjehgouw 1 nu al geen deel uit van de agrarische inrichting. Bij de huidige omgevingsvergunning milieu is dus al rekening gehouden met de nabijheid van deze woningen als gevoelige bestemmingen. De bedrijfssituatie is daar op aangepast. Dat betekent wel dat het agrarisch bedrijf qua aantal dieren met deze omgevingsvergunning milieu op slot zit. Wil het agrarisch bedrijf in de toekomst qua aantal dieren uitbreiden, dan moet worden voldaan aan de huidige eisen en dus minimaal 50 meter als grens op de betreffende woningen op perceel Atjehgouw 1. Met de bestemmingswijziging van de woningen op perceel Atjehgouw 1 verandert er niets aan de omgevingsvergunning milieu voor het agrarische bedrijf op het perceel Atjehgouw 3. Het bestaande gebruik van de paardenboxen kan worden voortgezet.

Ten zuiden en noorden van het plangebied liggen ook agrarische bedrijven. Ook voor deze bedrijven wordt voldaan aan de afstand van 50 meter, zowel voor de woningen op perceel Atjehgouw 1 als de nieuwe bedrijfswoning van de zorgboerderij op perceel Atjehgouw 3.

Ten aanzien van het aspect agrarische bedrijven 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 een bedrijfswoning 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

Ten zuiden van het plangebied ligt de zoneplichtige Burgemeester Peereboomweg. Omdat het plangebied binnen de geluidzone van deze weg ligt is er een geluidsberekening uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit de berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (48 dB) op 20 meter vanaf de weg ligt. De nieuwe bedrijfswoning ligt op ruim 100 meter vanaf de weg. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Verder ligt het plangebied binnen de formele geluidzone van de Atjehgouw. Over deze weg rijdt echter dusdanig weinig verkeer dat er geen geluidsoverlast van deze weg komt.

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 wordt één nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Dit valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'. De woning leidt daarom niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook de andere activiteiten op het perceel leiden niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, waardoor er geen sprake is van 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. Over de N247 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt echter buiten het invloedsgebied van de N247.

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.

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 bestemming in dit bestemmingsplan.

Agrarisch

Het agrarische bedrijf heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen. De ondergeschikte zorgtak is binnen deze bestemming toegestaan. De bedrijfswoning is in de regels nadrukkelijk gekoppeld aan de zorgtak. Gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Omdat het gaat om een bestaand agrarisch bedrijf is de regeling inhoudelijk afgestemd op het bestemmingsplan voor het buitengebied. Hierdoor krijgen de agrarische bedrijven gelijke rechten. Zo is overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied de paardrijbak op de verbeelding aangeduid. Daarnaast is er in de algemene gebruiksregels een bepaling opgenomen ten aanzien van ammoniakemis-

sie. De bestaande veestapel mag namelijk niet uitbreiden als daarbij een zodanige toename van de ammoniakemissie plaatsvindt, dat dit een significant effect kan hebben op een Natura 2000-gebied. Deze bepaling komt voort uit de planmer die is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied.

Bedrijf

Het installatiebedrijf valt onder de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Wonen

De twee aanwezige woningen op het perceel Atjehgouw 1 verkrijgen met de direct aangrenzende tuin de bestemming 'Wonen'. Gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

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. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 7. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vastgesteld bestemmingsplan

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen wordt 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. Omdat de initiatiefnemer de bedrijfswoning zelf gaat bewonen, is de economische uitvoerbaarheid niet afhankelijk van de verkoopbaarheid van de woning. 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 één woning. 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.

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. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. Daarnaast is de Dorpsraad Broek in Waterland in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3 van het 'Kernradenconvenant dorpsraden gemeente Waterland'. Er zijn twee overlegreacties ingediend. In bijlage 4 zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De reacties leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Verder heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure is één reactie ingediend. In bijlage 4 is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn in bijlage 4 weergegeven.

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 is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Het bestemmingsplan is op de volgende onderdelen aangepast:

- artikel 3.2.1 sub c wordt verwijderd, de daaronder voorkomende subleden worden vernummerd;
- in de tabel onder artikel 3.2.1 wordt de regeling ten aanzien van melkstallen en schuilgelegenheden verwijderd;
- in artikel 3.3 wordt de nummering aangepast als gevolg van de vernummering van subleden.

Vanwege de wijzigingen in het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 28 november 2013 gewijzigd vastgesteld.

===