

**BESTEMMINGSPLAN BROEK IN
WATERLAND - WOUDWEEREN 30**

**Bestemmingsplan
Broek in Waterland - Woudweeren 30**

Code 1112104 / 16-02-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	4
3. BELEID	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Regionaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie	9
4. 3. Water	9
4. 4. Milieuzonering	10
4. 5. Bodem	10
4. 6. Geluid	11
4. 7. Luchtkwaliteit	11
4. 8. Externe veiligheid	12
5. JURIDISCHE PLANOPZET	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
6. 3. Grondexploitatie	15
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	17

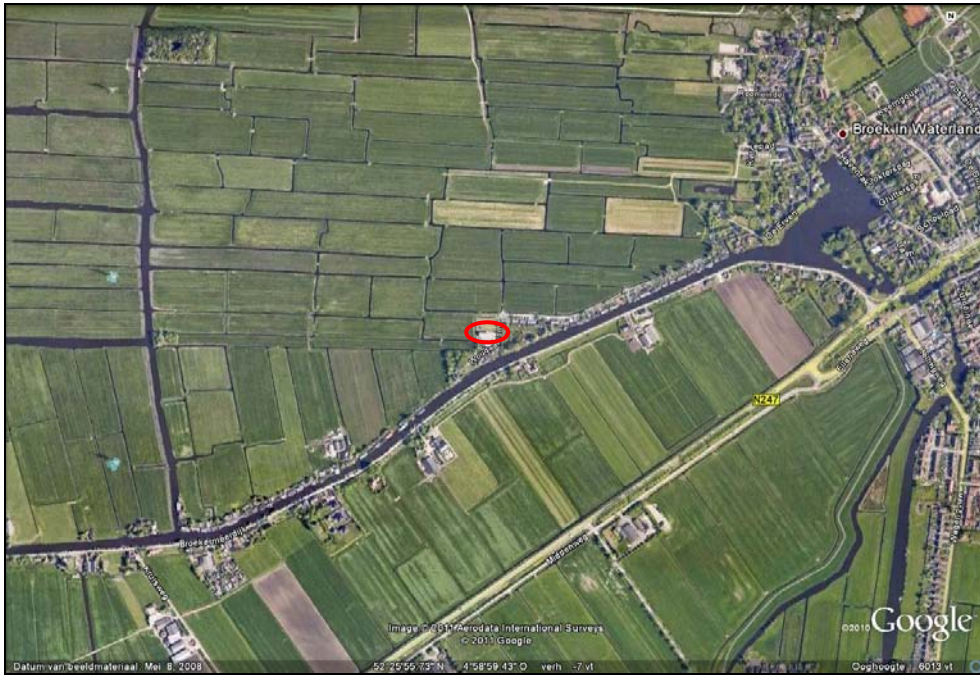
Bijlage 1 **Bodemonderzoek**

Bijlage 2 **Reactienota overleg en inspraak**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente Waterland is een verzoek ingediend om de bestaande bedrijfsloods op het perceel Woudweeren 30 te Broek in Waterland te verbouwen tot een nieuwe woning met bijgebouw. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Landelijk gebied* (vastgesteld op 14 januari 1999). In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Agrarische doeleinden'. De beoogde bouw van een woning is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter wel medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de realisatie van de woning toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5.

In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemming. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

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

Het plangebied ligt direct ten noorden van een droogmakerij, de Broekermeer, binnen het veenweidegebied. De droogmakerijen kennen hun eigen vormtaal. Ze zijn te herkennen aan hun diepere ligging in het landschap, met als rand een ringdijk.

Het plangebied ligt aan het einde van de Woudweeren. Aan deze weg liggen woonboten in de Broekervaart. Ten zuiden van het plangebied ligt een voormalige scheepswerf. Dit bedrijf is niet meer in gebruik.

In het plangebied zelf staat een loods die bedrijfsmatig werd gebruikt. De loods werd gebruikt voor opslag voor bedrijven, niet zijnde agrarische bedrijven. De loods heeft geen relatie met het (omliggende) agrarische gebied. De loods heeft een oppervlakte van 160 m². Voor de loods is in 2006 een sloopvergunning afgegeven. De loods is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Een foto van de loods

2. 2. De ontwikkeling

Het is de bedoeling om de loods te verbouwen naar een woning met bijgebouw. Hiervoor wordt de loods verkleind. Hierdoor komen de woning en het bijgebouw op dezelfde plaats te staan als waar nu de loods staat.

Voor de woning en het bijgebouw geldt dezelfde maatvoering als voor andere woningen in het buitengebied. Dit betekent dat de woning maximaal bestaat uit twee bouwlagen met kap en een maximale inhoud krijgt van 600 m³. Met een binnenplanse afwijking kan deze hoeveelheid met 15% worden vergroot, in welk geval de inhoud maximaal 690 m³ wordt.

In het buitengebied past de functie wonen beter dan een bedrijf. Bedrijven horen meer geclusterd op een bedrijventerrein voor te komen. In die zin is het omvormen van de functie naar wonen hier wenselijk. De ruimtelijke kwaliteit van deze locatie verbetert hierdoor.

De nieuwe woning wordt ontsloten door de Woudweeren. Bij de woning ontstaat een relatief groot erf. Parkeren gebeurt dan ook op eigen terrein.

3. BELEID

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

3. 1. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

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

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie haar provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (eveneens vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

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 uitbreiding 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.

Hoewel het plangebied op de kaart behorend bij de Verordening niet is aangegeven als 'bestaand bebouwd gebied', valt het gebouw toch binnen het 'bestaand bebouwd gebied'. Bij de toelichting behorende bij de kaart en de verordening zelf staat dat alle vergunde bebouwing en gerealiseerde bebouwing van voor 21 juni 2010 (vaststelling Structuurvisie en Verordening) ook als bestaand bebouwd gebied is aangemerkt. De huidige loods staat er al jaren met vergunning en is dus 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen 'bestaand bebouwd gebied' is er ruimte voor herstructurering.

De verordening stelt dat in de toelichting op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, waarbij woonfuncties mogelijk gemaakt worden, 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.

Vertaling naar bestemmingsplan

Door de bouw van de woning worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland en de rijksbufferzone Amsterdam - Purmerend niet aangetast. De woning zal de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en daarmee van het Nationaal Landschap en de rijksbufferzone versterken. Door de ontwikkeling worden het groene karakter en de recreatieve mogelijkheden van deze locatie niet wezenlijk aangetast.

Omdat er in de huidige situatie al een loods staat, is er geen sprake van verdere verstedelijking. Daardoor is het voornemen niet in strijd met de bepaling in de verordening dat er voor de rijksbufferzone geen verdere verstedelijking is toegestaan.

3. 2. Regionaal beleid

Regiovisie Waterland 2040

In de *Regiovisie Waterland 2040* (januari 2009) hebben de acht Waterlandse gemeenten hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is Vitaal met Karakter. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

Ten aanzien van wonen is de realisering van de afspraken uit het Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen een hard uitgangspunt.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

In het *bestemmingsplan Landelijk Gebied* (1999) zijn regels opgenomen voor bebouwing. Zo geldt er een maximale inhoud van 600 m³ voor een woning. In het bestemmingsplan is een afwijking opgenomen om alle maten met 15% te vergroten. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om woningen een inhoud van 690 m³ te geven. Een bijgebouw mag maximaal 40 m², met een afwijking naar 100 m², zijn. De nieuwe woning in het plangebied voldoet aan de maatvoering uit dit bestemmingsplan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 700 meter vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de afstand, is er geen negatief effect op dit gebied.

Daarnaast maakt de polder rondom het plangebied ook 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. Dan gaat het er verder om of er soorten binnen de EHS geschaad worden door dit voornemen. Dit is beschreven onder het kopje 'Soortenbescherming' hieronder.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit een ingericht erf met daarop een bedrijfsloods. Door het bedrijfsmatige gebruik kan het plangebied als ernstig verstoord worden aangemerkt en zal daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied zijn voor (beschermde) soorten.

In de loods zitten geen kieren en openingen die de loods geschikt maken voor bewoning door vleermuizen. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er een negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden.

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

4. 2. Archeologie

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 archeologische waarden of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Volgens de Archeologienota ligt het plangebied in een gebied, waarbij archeologisch onderzoek vereist is bij plangebieden vanaf 2.500 m² en een bodemverstoring dieper dan 0,40 meter. De woning en het bijgebouw zijn maximaal 160 m². Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist. Bovendien is de bodem ter plaatse al verstoord door de aanwezige loods. Eventuele archeologische resten zijn daarom al verstoord.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding.

Het verhard oppervlak neemt af, omdat de oppervlakte van de woning en het bijgebouw kleiner zijn dan de huidige loods. Het regenwater dat op de verharding valt wordt afgevoerd naar de nabijgelegen sloten. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn, zoals waterkeringen of boezemkades.

Het hoogheemraadschap is op de hoogte gebracht van het voornemen. Zij hebben nog niet gereageerd op het plan. Dit kunnen ze doen in het kader van het wettelijk vooroverleg.

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

Ten zuiden van het plangebied ligt een voormalige ambachtelijke scheepswerf. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 30 meter van het plangebied. Dit bedrijf is niet meer in gebruik. Wel heeft dit perceel nog een bedrijfsbestemming. Echter als in de toekomst hier een dergelijk bedrijf zich wil vestigen, dan moet het bedrijf aantonen dat er geen overlast voor de omgeving ontstaat. De nieuwe woning in het plangebied is hierbij niet maatgevend. Nog dichterbij het voormalige bedrijf liggen namelijk enkele woonboten.

Omgekeerd veroorzaakt de nieuwe woning geen hinder voor haar omgeving. Ten aanzien van het aspect zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 5. Bodem

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan is bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond geen van de onderzochte stoffen verhoogde waarden ten opzichte van de achtergrondwaarden en/of detectiewaarde hebben. Wel zijn in de bovengrond plaatselijk puindeeltjes aangetroffen. In het grondwater zijn verhoogde gehalten barium en minerale olie aangetroffen. De verhoogde gehalten overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

Op basis van het onderzoek zijn er uit milieuhygiënische overwegingen geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging.

4. 6. Geluid

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt aan de Woudweeren. Dit is een 50 km/uur-weg. Ter hoogte van het plangebied loopt deze weg dood. Aan de Woudweeren liggen woonboten en ter hoogte van het plangebied ligt een bedrijf. Daarom wordt aangenomen dat de verkeersintensiteit op deze weg zeer laag is. Er rijdt alleen bestemmingsverkeer over deze weg. Met name ter hoogte van het plangebied is de verkeersintensiteit laag, omdat de weg hier eindigt. Onderzoek naar de geluidsbelasting van deze weg is daarom niet nodig. Vanwege de lage verkeersintensiteit wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Aan de overzijde van Broekervaart ligt de Broekermeerdijk. Dit is een 30 km/uur-weg, waarvoor vanuit de *Wet geluidhinder* geen onderzoeksplicht geldt. Ook deze weg heeft een lage verkeersintensiteit. De weg wordt alleen door bestemmingsverkeer gebruikt. Ook naar deze weg is onderzoek daarom niet nodig, omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

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

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In deze situatie wordt er één woning mogelijk gemaakt. Dit valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'. De woning leidt daarom niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. 8. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste daarvan zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen en de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

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

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

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

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

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

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

Wonen

De nieuwe woning in het plangebied is bestemd als 'Wonen'. De ligging van de bestemming is afgeleid van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Echter de bestaande loods ligt voor een deel binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Daarom wordt ten noorden van de geldende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' een deel van de bestemming 'Agrarische doeleinden' bij de bestemming 'Wonen' betrokken.

Om verstening van het landelijk gebied te voorkomen, is het van belang dat de nieuwe woning en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de contour van de huidige loods worden gebouwd.

Daarom is er strak rondom de contour van de huidige loods een bouwvlak gelegd. Zowel de woning als de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten hierbinnen worden gebouwd. Qua regeling is er aansluiting gezocht bij de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied.

Bij de woning zijn aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Hiervoor mag maximaal 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte gebruikt worden.

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

Het 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 worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om de bouw van één woning. De kosten voor de bouw van de woning, alsmede de kosten voor de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft inzicht in de kosten en heeft beoordeelt dat de kosten hiervoor gedragen kunnen worden. De kosten worden gedekt tegen de toekomstige waarde van de woning. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

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 bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een 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.

In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. In deze situatie staan de te verhalen kosten niet in verhouding tot de kosten van een exploitatieplan. Daarom zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Desondanks is er tussen de gemeente en de initiatiefnemer wel een overeenkomst gesloten.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. De brandweer, het hoogheemraadschap, en de VROM-Inspectie hebben een inhoudelijke reactie toegestuurd. In bijlage 2 zijn de reacties samengevat. De overlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verder heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er twee reacties ingediend. Deze reacties zijn in bijlage 2 samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als gevolg van de inspraakreacties wordt de toelichting gewijzigd. In de toelichting wordt nadrukkelijk beschreven dat ten noorden van de bestaande loods een klein deel van het agrarische gebied wordt wegbestemd.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland - Woudweeren 30 heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 16 februari ongewijzigd vastgesteld.

===