

**BESTEMMINGSPLAN WATERLAND -  
BROEKERMEERDIJK 30 - MIDDENWEG 1-3**

**VASTGESTELD**

**BESTEMMINGSPLAN WATERLAND -  
BROEKERMEERDIJK 30 - MIDDENWEG 1-3**

**CODE 1212102 / 11-10-12**

**GEMEENTE WATERLAND 1212102 / 11-10-12**  
**BESTEMMINGSPLAN WATERLAND - BROEKERMEERDIJK 30 -**  
**MIDDENWEG 1-3**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. De ontwikkeling	4
<b>3. BELEID</b>	<b>7</b>
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Waterbeleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>11</b>
4. 1. Ecologie	11
4. 2. Cultuurhistorie	12
4. 3. Archeologie	12
4. 4. Water	13
4. 5. Milieuzonering	14
4. 6. Bodem	15
4. 7. Geluid	15
4. 8. Luchtkwaliteit	16
4. 9. Externe veiligheid	17
4. 10. Kabels en leiding	17
4. 11. M.e.r.-beoordeling	18
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>19</b>
5. 1. Algemeen	19
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	19
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE</b>	<b>22</b>
6. 1. Economische uitvoerbaarheid	22
6. 2. Grondexploitatie	22
<b>7. MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID EN BESTEMMINGSPLANPROCEDURE</b>	<b>23</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>24</b>
<b>9. RAADSVASTSTELLING</b>	<b>25</b>

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Ecologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Selectiebesluit gemeente</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Geluidsonderzoek gemaal</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Geluidsberekening</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Reactienota overleg en inspraak</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Broekermeerdijk 30 in Watergang is een mechanisatiebedrijf gevestigd. Doordat landbouwmachines steeds groter worden is de huidige locatie niet meer geschikt voor deze bedrijfsfunctie. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein binnen gemeente Waterland of daarbuiten is niet mogelijk (zie paragraaf 2.2). Daarom is bij de gemeente Waterland het verzoek ingediend voor verplaatsing van het mechanisatiebedrijf naar de Middenweg 1-3 in Broek in Waterland.

Om de verhuizing te financieren worden op de vrijkomende locatie aan de Broekermeerdijk vier woningen gebouwd. Deze ontwikkeling is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningbouw toe te staan. Echter omdat beide locaties niet los van elkaar kunnen worden gezien, wordt voor beide percelen één nieuw bestemmingsplan opgesteld. De ligging van beide locaties is weergegeven in figuur 1. Het perceel aan de Broekermeerdijk betreft het westelijk gelegen perceel in de figuur.



Figuur 1. De ligging van de plangebieden

### 1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Landelijk gebied* (vastgesteld op 14 januari 1999). In dit bestemmingsplan heeft de Broekermeerdijk 30 de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar andere bestemmingen, waaronder de bestemming 'Woondoeleinden'.

Het perceel Middenweg 1-3 heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Op basis van deze bestemmingen is verplaatsing van het mechanisatiebedrijf en woningbouw op de vrijkomende locatie niet toegestaan.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Omdat beide locaties niet los van elkaar kunnen worden gezien, wordt voor beide percelen één nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische regeling om de gewenste ontwikkeling toe te staan. Aan beide locaties wordt een passende bestemming gegeven.

### **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 de plangebieden 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 bestemmingen. 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

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

De twee plangebieden liggen in een droogmakerij binnen het veenweidegebied. De droogmakerijen zijn te herkennen aan hun diepere ligging in het landschap, met een ringdijk als rand. De Broekermeerdijk betreft de noordelijke ringdijk van de droogmakerij. Ten zuiden van de Broekermeerdijk ligt lintbebouwing. De lintbebouwing betreft voornamelijk woonbebouwing. De Broekermeer, zoals de droogmakerij waarin de plangebieden liggen heet, wordt doorsneden door de provinciale weg N247. De Middenweg loopt parallel aan de N247 en is de historische route door het midden van de Broekermeer. Deze is van oudsher onbebouwd, maar in de jaren zeventig van de vorige eeuw is, in het kader van de ruilverkaveling, een vijftal boerderijen gebouwd. Het perceel aan de Middenweg is één van deze boerderijen.

#### **Locatie Middenweg**

In het plangebied van de Middenweg is één bedrijfswoning met één stal, één werktuigenberging en één schuur aanwezig. De woning staat op het noordwestelijk deel van het perceel. Voor de woning is het perceel ingericht als tuin. De rest van het perceel is ingericht als bedrijfsperceel van het agrarische bedrijf. Het bedrijfsperceel is omzoomd door een beplantings-singel. Het perceel aan de Middenweg is in detail weergegeven in figuur 2.



*Figuur 2. Een overzicht van de huidige situatie van het perceel Middenweg*

**Locatie Broekerveerdijk**

Het plangebied aan de Broekerveerdijk bestaat momenteel uit één klein kantoor. Het kantoor ligt direct aan de dijk. Achter het kantoor staat een loods en een kleine schuur. Het erf wordt gebruikt voor buitenopslag. Hierdoor geeft het perceel een wat rommelig aanzicht. Rondom het perceel is geen beplanting aanwezig. Een detail van het perceel aan de Broekerveerdijk is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Een overzicht van de huidige situatie van het perceel Broekerveerdijk

**2. 2. De ontwikkeling****Middenweg**

Het mechanisatiebedrijf wordt verplaatst naar de Middenweg. Het huidige agrarische bouwperceel is aan de noordzijde iets groter, dan de ligging van de beplantingssingel. Dit deel wordt bij het erf betrokken, waardoor de beplantingssingel wordt verplaatst.



Figuur 4. Een impressie van het mechanisatiebedrijf aan de Middenweg

De kapschuur wordt verplaatst en de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De bestaande woning blijft behouden. De nieuwe bedrijfsgebouwen worden in dezelfde stijl gebouwd als de te slopen bedrijfsgebouwen. Wel worden de nieuwe bedrijfsgebouwen iets hoger. Het perceel past hierdoor goed bij de ruimtelijke structuur van het gebied. In figuur 4 is een impressie van de nieuwe situatie weergegeven.

#### Locatiekeuze

Mechanisatiebedrijven horen primair gevestigd te worden op een bedrijventerrein. In gemeente Waterland gaat het dan om het Bedrijfserf Katwoude of De Dollard in Watergang. Vestiging op het Bedrijfserf is niet mogelijk, omdat dit bedrijventerrein primair is bedoeld voor de verplaatsing van bedrijven van het Galgeriet en de binnenstad van Monnickendam. Op bedrijventerrein De Dollard worden in eerste instantie alleen bedrijven gevestigd die verhuizen moeten in verband met de herontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Hellingweg in Broek in Waterland. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook andere bedrijven toe te staan, maar daarbij hebben bedrijven van het Galgeriet voorrang.

Daarnaast zijn er bedrijventerreinen buiten de gemeente Waterland. Het is echter niet wenselijk om het mechanisatiebedrijf daar naartoe te verhuizen. De meeste klanten van het bedrijf zijn gevestigd in Waterland. Door vestiging van het mechanisatiebedrijf buiten Waterland nemen de verkeersbewegingen toe. Daarbij gaat het ook om verkeersbewegingen over provinciale wegen. Verkeersbewegingen van landbouwvoertuigen zijn met name niet gewenst op de provinciale wegen. Dit leidt tot verkeersoverlast.

De locatie aan de Middenweg is zeer geschikt voor het mechanisatiebedrijf. In de omgeving liggen geen milieugevoelige functies die hinder kunnen ondervinden van het bedrijf. Bovendien is het perceel goed ontsloten. De meeste klanten van het bedrijf zitten in het buitengebied, waardoor het landbouwverkeer op de landbouwroutes blijft.

#### Verkeer en parkeren

Zoals hierboven is aangegeven is het perceel goed ontsloten. De Middenweg is een parallelweg van de N247. Landbouw verkeer hoeft dan ook geen gebruik te maken van de provinciale weg. Verkeershinder wordt daardoor tot een minimum beperkt. Parkeren gebeurt op het eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

#### Landschappelijke inpassing

Het perceel is op dit moment al goed landschappelijk ingepast. De huidige beplanting doorsnijdt het perceel. Achter de beplanting ligt ook nog een deel van het bouwperceel. Het mechanisatiebedrijf wil ook dit deel van het perceel gebruiken voor de bedrijfsvoering. Het deel van de beplantingssingel dat nu op het erf ligt wordt verwijderd. Om het gehele perceel wordt een nieuwe beplantingssingel aangelegd. Hierdoor is er ook in de toekomst een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd.

**Broekermeerdijk**

Het perceel aan de Broekermeerdijk wordt herontwikkeld ten behoeve van vier woningen. Woningbouw op deze locatie sluit aan bij de woningbouw dit verder aan de Broekermeerdijk voorkomt. Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig programma van eisen (spve) opgesteld. In het spve is aangegeven hoe de woningen op een goede wijze ingepast kunnen worden in het bestaande bebouwingslint. De woningen krijgen een verspringende rooilijn. Dit sluit aan bij het diverse bebouwingsbeeld van de Broekermeerdijk.

**Woningbouwprogramma**

Van de woningen moet 30% vallen onder sociale woningbouw. Het gaat dus om tenminste één sociale woning.

**Verkeer en parkeren**

Het woningen worden ontsloten door de Broekermeerdijk. Zowel richting het westen als het oosten is hier een aansluiting op de N247 mogelijk.

Parkeren gebeurt op eigen terrein. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Afgerond moeten er dus acht parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd (langsparkeren).

**Landschappelijke inpassing**

Openheid is in dit gebied een belangrijke kwaliteit. Om de openheid van het gebied te benadrukken worden tussen de woningen zichtlijnen naar het achterliggende gebied gerealiseerd.

### 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, omdat er geen rijksbelangen in het geding zijn. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op de genoemde ontwikkeling en/of de plangebieden.

#### 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 weer, 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 delen van de plangebieden, zijn aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen 'bestaand bebouwd gebied' hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid bij het maken van plannen. Delen van de percelen vallen ook in het landelijk gebied. In het landelijk gebied is een toename van stedelijke functies niet toegestaan. Een agrarisch bedrijf valt niet onder een stedelijke functie, een mechanisatiebedrijf valt hier wel onder. Daarom is er een ontheffing van de verordening nodig. Deze ontheffing is op 9 januari 2012 per brief aangevraagd.

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 verorde-

ning 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.

Ook ligt het plangebied binnen de zone van een primaire waterkering. Bouwwerken zijn hier alleen toegestaan als er geen zand wordt onttrokken aan de waterkering en zware ontgravingen of gebruik van explosieven niet worden toegestaan. In deze situatie is daar geen sprake van.

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.

### ***Conclusie provinciaal beleid***

Het voornemen past binnen de ontheffingsmogelijkheden van het provinciaal beleid. De nieuwe woningen aan de Broekermeerdijk worden deels binnen en deels buiten het 'bestaand bebouwd gebied' gebouwd. Voor het gedeeltelijk bouwen buiten 'bestaand bebouwd gebied' en voor de verstedelijking van het perceel Middenweg is een ontheffing van de verordening aangevraagd. Omdat met de woningbouw aansluiting wordt gezocht op het aanwezige bebouwingslint aan de Broekermeerdijk en op de locatie Middenweg de bebouwingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven het uitgangspunt blijven, doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de rijksbufferzone. Door de ontwikkeling worden het groene karakter en de recreatieve mogelijkheden van deze locaties niet wezenlijk aangetast. Bovendien is er geen schade aan de primaire waterkering. De gemeente heeft de bouw van de vier woningen in regionaal verband afbestemd binnen de Klankbordgroep ruimte en wonen SRA. De regio is akkoord met de bouw van de woningen.

## **3. 2. Waterbeleid**

### ***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 water-

gangen 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.

### **Waterkering**

Het plangebied aan de Broekermeerdijk ligt binnen de zone van een regionale waterkering. Het beleid van het Hoogheemraadschap met betrekking tot waterkeringen is weergegeven in het Beheersplan Waterkeringen 2006-2010 (vastgesteld door het college van hoofdingelanden in juni 2006). Dit Beheersplan beschrijft het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het beheersplan bestaat uit een hoofdnota en zes themanota's. Voor nieuwbouw binnen de zone van een waterkering is de themanota Bouwen van belang. Hierin staat dat nieuwbouw bij voorkeur plaatsvindt buiten het profiel van vrije ruimte. Echter als bestaande aanliggende bebouwing ook binnen het profiel van vrije ruimte staat en dit binnen afzienbare termijn niet zal veranderen is nieuwbouw hier wel toegestaan. Voor bouwen binnen het profiel van vrije ruimte is een watervergunning nodig.

### **Conclusie waterbeleid**

Aan de Broekermeerdijk staat vrijwel alle bebouwing binnen het profiel van vrije ruimte. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit in de toekomst gaat veranderen. Daarom is nieuwbouw op deze locatie toegestaan. De nieuwe woningen worden gebouwd achter de denkbeeldige lijn tussen de gevels van Broekermeerdijk 28 en 34. Hierover heeft overleg met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden. Bij de uitwerking van de plannen wordt er een watervergunning aangevraagd. Hiermee wordt voldaan aan het waterbeleid.

## **3. 3. Gemeentelijk beleid**

### **Collegebesluit**

De gemeente heeft besloten medewerking te willen verlenen aan de bedrijfsverplaatsing en woningbouw. De reden om het bedrijf in het buitengebied te willen vestigen is omdat er geen ruimte is op Waterlandse bedrijventerreinen. Vestiging buiten Waterland is geen optie omdat het bedrijf gebonden is aan Waterland.

### **Bestemmingsplan Landelijk gebied**

Voor het vrijkomende perceel aan de Broekermeerdijk is in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen omdat destijds werd voorzien dat woningen in het bebouwingslint meer wenselijk zijn dan bedrijven. Voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden van belang:

1. het moet zeker zijn dat het bedrijf ook daadwerkelijk op de oude locatie wordt gesaneerd;

2. de wijziging mag geen afbreuk doen aan de bestaande lintbebouwing;
3. er moet een voldoende grote afstand worden aangehouden ten opzichte van andere bedrijven;
4. voor de maatvoering van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de bestemming 'Woondoeleinden';
5. de afstand van de woningen ten opzichte van de weg zijn minimaal 27 meter.

Ad 1.

Beide locaties worden in één bestemmingsplan opgenomen. Op de voormalige locatie wordt het bedrijf wegbestemd. Dit biedt voldoende zekerheid om het bedrijf ook daadwerkelijk te verplaatsen.

Ad 2.

De ontwikkeling wordt uitgevoerd binnen het kader van het spve. Hierdoor wordt een goede ruimtelijke inpassing gerealiseerd.

Ad 3.

In de nabije omgeving van de plangebieden liggen geen bedrijven. Er wordt geen hinder vanuit andere bedrijven ondervonden, zie ook paragraaf 4.5 en 4.6.

Ad 4.

Voor de maatvoering van de woningen wordt aangesloten bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Voor de locatie aan de Middenweg worden de regels voor agrarische bedrijven toegepast.

Ad 5.

Er wordt niet voldaan aan deze afstand. Deze afstand komt voort uit het aspect geluid. Er is voor de Broekermeerweg een locatiespecifiek geluidsonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.7). Hieruit blijkt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn.

***Conclusie gemeentelijk beleid***

Het voornemen past binnen het gemeentelijk beleid. Er zijn goede redenen genoemd om het bedrijf te verplaatsen naar de Middenweg. De bouw van de nieuwe woningen op het vrijkomende perceel voldoet voor een groot deel aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Het beleid van de gemeente is om onder die voorwaarden woningbouw toe te staan. Daar waar niet aan de voorwaarden wordt voldaan zijn er goede redenen gegeven waarom er wordt afgeweken.

## 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 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 250 meter vanaf het plangebied aan de Broekermeerdijk. Het plangebied aan de Middenweg ligt op een afstand van ruim 1 kilometer. Het Natura 2000-gebied maakt ook deel uit van de EHS. Daarnaast liggen in de Broekermeer en ten noorden hiervan diverse andere gebieden die deel uit maken van de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de afstand ten opzichte van beschermde natuurgebieden is er geen invloed op deze gebieden.

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

#### Soortenbescherming

In de plangebieden is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de plannen er geen effecten zijn op de functionele leefomgeving van strikt beschermde soorten van tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing annex arti-

kel 75 is in deze situatie dan ook niet nodig. Bij de plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren (en mogelijke enkele amfibieën) verloren gaan. Voor de aanwezige of te verwachten tabel 1-soorten geldt in deze situatie echter automatisch vrijstelling van artikel 75 van de Flora- en faunawet. Werkzaamheden die in gebruik zijnde broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen moet te allen tijde worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen geldt echter geen standaardperiode, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

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

#### **4. 2. Cultuurhistorie**

##### ***Normstelling en beleid***

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

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

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

Volgens de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn er op beide locaties geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

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

#### **4. 3. 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 of het onderzoek naar archeologische waarden worden zeker gesteld.

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

Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart is aan de Middenweg onderzoek nodig is bij plannen vanaf 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter. Omdat de bodemverstoring kleiner is dan 10.000 m<sup>2</sup> is er geen onderzoek nodig.

Voor de Broekermeerdijk is onderzoek nodig bij alle bodemingrepen. Daarom is voor die locatie archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied een lage trefkans voor archeologische resten kent. Bovendien is er bij vervolgonderzoek een geringe kans op het inwinnen van relevante archeologische informatie. Daarom wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en de locatie vrij te geven. De gemeente heeft in haar selectiebesluit de conclusie van het onderzoek onderschreven en de locatie vrij gegeven. Het selectiebesluit is opgenomen als bijlage 3.

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

#### **4. 4. Water**

##### ***Normstelling en beleid***

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

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

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het perceel aan de Broekermeerdijk is momenteel helemaal verhard. De verharding op dit perceel neemt daarom af. Het regenwater dat op de verharding valt wordt afgevoerd naar de watergangen in de omgeving. Het perceel aan de Broekermeerdijk ligt binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Omdat het plangebied aan de Broekermeerdijk binnen de Keurzone van de waterkering ligt moet er een watervergunning worden aangevraagd. In het kader van deze vergunningaanvraag bekijkt het Hoogheemraadschap de invloed van de bebouwing op de stabiliteit van de dijk. Deze vergunning wordt parallel aan dit bestemmingsplan aangevraagd. Er heeft reeds overleg met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat de woningen worden gebouwd achter de denkbeeldige lijn tussen de gevels van Broekermeerdijk 28 en 34.

Aan de Middenweg wordt het bouwperceel met circa 1.700 m<sup>2</sup> uitgebreid. Dit is tevens de toename in verharding. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat hiervoor 170 m<sup>2</sup> gecompenseerd moet worden. Deze watercompensatie wordt gerealiseerd door op de grens van het perceel dat in eigendom is, een watergang te graven. Deze watergang krijgt een oppervlakte die groter is dan 170 m<sup>2</sup>. In nader overleg met het Hoogheemraadschap wordt de breedte van de watergang bepaald.

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

#### 4. 5. Milieuzonering

##### ***Normstelling en beleid***

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

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

Door het mechanisatiebedrijf te verplaatsen ontstaat er aan de Broekermeerweg een betere situatie voor de omliggende woningen. De woningen ten westen en oosten van het plangebied aan de Broekermeerdijk lagen binnen de zone milieuzone van het bedrijf. Woningbouw sluit dan ook beter aan in dit gebied.

In de omgeving van de nieuwe woningen liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken. De woningen zelf veroorzaken ook geen hinder voor de omgeving.

Wel ligt ten zuiden van het plangebied een gemaal. Een gemaal valt volgens de VNG-uitgave onder milieucategorie 2. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen. Omdat er niet aan deze afstand wordt voldaan is er een geluidsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter hoogte van de nieuw te realiseren woningen in de representatieve bedrijfssituatie 41, 45 en 45 dB(A) in achtereenvolgens de dag- avond- en nachtperiode bedraagt. Om ter hoogte van de gevels van de nieuwe te realiseren woningen te komen tot geluidniveaus welke voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit moeten maatregelen worden getroffen. In principe is het mogelijk om maatregelen aan de bron te treffen. Hierbij is te denken aan het aanbrengen van omkasting bij de pompen van het gemaal welke betere geluidisolatie kent dan de huidige omkasting. Als maatregelen aan het gemaal niet mogelijk zijn, kunnen maatregelen aan de overdracht worden gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan een afscherming langs het gemaal van 1 meter hoogte boven het maaiveld van de bouwpercelen. Vuistregel hierbij is dat op 5 meter hoogte voor de gevels van de nieuw te realiseren woningen de pompen van het gemaal niet meer zichtbaar zijn. In het bestemmingsplan zijn erfafscheidingen van 2 meter hoog toestaat. Op basis van het bestemmingsplan kan een dergelijke afscherming dus worden gerealiseerd.

Het mechanisatiebedrijf dat wordt verplaatst valt in milieucategorie 3.1. Hiervoor adviseert de VNG een afstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. Binnen deze afstand liggen geen milieugevoelige functies.

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

#### 4. 6. Bodem

##### ***Normstelling en beleid***

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

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

Bij het bodemloket zijn er op deze locatie geen verontreinigingen bekend. 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 er 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***

Aan de Middenweg wordt de bestaande woning gehandhaafd. De geluidssituatie veranderd daarmee niet. De woningen aan de Broekermeerdijk worden gebouwd binnen de geluidzone van deze weg. Daarom is er een geluidsberekening uitgevoerd (zie bijlage 5). De verkeersgegevens die aan de berekening ten grondslag hebben komen uit 1996. Omdat de Broekermeerdijk vooral door bestemmingsverkeer wordt gebruikt, wordt er sinds 1996 geen grote toename van verkeersbewegingen verwacht. Desondanks is er gerekend met een autonome groei van het verkeer van 2% per jaar. De berekening vormt hiermee een worstcase-scenario. Overigens zal door het verhuizen van het mechanisatiebedrijf het aantal verkeersbewegingen op de Broekermeerdijk naar verwachting afnemen.

Uit de berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op 12 meter vanaf het hart van de weg ligt. Alle woningen vallen binnen deze zone, waardoor geen van de woningen kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De woning die het dichtst bij de weg ligt, ligt op een afstand van 4 meter vanaf het midden van de weg.

Volgens de berekening ondervindt deze woning een geluidsbelasting van 53 dB.

Het nemen van maatregelen in de zin van een geluidswal of stiller asfalt zijn vanuit kostentechnisch oogpunt niet reëel. Daarom wordt voorgesteld om voor alle vier woningen een hogere waarde van 53 dB vast te stellen.

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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) 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.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

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

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

In deze situatie gaat het om het verplaatsen van een bedrijf binnen dezelfde polder. De verkeersbewegingen van en naar het bedrijf verplaatsen daardoor, maar nemen niet of nauwelijks toe. Per saldo leidt dit niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op de vrijkomende locatie worden vier woningen gebouwd. Dit aantal woningen valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'. De woningen leiden daarom niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

#### **4. 9. Externe veiligheid**

##### ***Normstelling en beleid***

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

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

In de omgeving van de plangebieden liggen geen risicovolle inrichtingen en gasleidingen. Wel vindt over de N247 vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied aan de Middenweg valt binnen de invloedzone van de N247.

De N247 is niet opgenomen in het Basisnet Weg. Dit houdt in dat er langs de route geen ruimte wordt gereserveerd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit eerder onderzoek blijkt overigens dat binnen de gemeente Waterland geen overschrijdingen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) worden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.<sup>1)</sup>

Aan de Middenweg is op dit moment een agrarisch bedrijf gevestigd. Per saldo blijft het aantal personen binnen het invloedgebied van de N247 gelijk. Het groepsrisico blijft daardoor gelijk. Het is dan ook niet nodig om het groepsrisico te verantwoorden.

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

#### **4. 10. Kabels en leiding**

##### ***Normstelling en beleid***

In (de omgeving van) de plangebieden kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in de plangebieden. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

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

Ten oosten van het plangebied aan de Broekerveerweg ligt een hoogspanningslijn met 150 kV. De milieudienst adviseert hiervoor een afstand van 80

---

<sup>1)</sup> Veiligheidsadvies 'Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg', gemeente Waterland, 2007.

meter. Dit is overeenkomstig de VROM-richtlijn. Aan deze afstand wordt niet voldaan.

Echter voor het opkopen van woningen bij hoogspanningslijnen wordt door het Rijk een afstand van 38 meter aangehouden bij 220 en 380 kV lijnen. In het jaar 2005 zijn in Purmerend woningen gebouwd op minder dan 50 meter afstand van een dergelijke hoogspanningslijn. Uit een meting van de daadwerkelijke straling blijkt dat deze op een afstand van 50 meter 1,0 microtesla is. Dit wijkt nauwelijks af van de 0,4 microtesla die het ministerie van Milieu en Infrastructuur aanbeveelt. Bij bestaande woningen wordt 100 microtesla als aanvaardbaar beschouwd. De afstand van 50 meter en een straling van 1,0 microtesla wordt hierdoor als aanvaardbaar beschouwd. Aan deze afstand wordt voldaan.

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

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

##### ***Normstelling en beleid***

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

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

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

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

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in de plangebieden 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 de plangebieden. 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.

#### ***Bedrijf***

Het mechanisatiebedrijf valt onder deze bestemming. Bij deze bestemming is aansluiting gezocht bij het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied dat momenteel in voorbereiding is. Het bestemmingsvlak is conform de werkelijke situatie opgenomen. Het bouwvlak is gelijk aan het bestaande bouwvlak. Er is een aanduiding opgenomen voor een gebied waar geen gebouwen zijn toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Omdat het mechanisatiebedrijf in een hogere milieucategorie is deze ook specifiek mogelijk gemaakt. Deze uitzondering is adres gebonden en

geldt alleen voor een mechanisatiebedrijf. Andere bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn hier dus niet toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ook bedrijven toe te staan die naar aard en invloed om de omgeving gelijk te stellen aan categorie 2-bedrijven.

Op het perceel mag maximaal 3.025 m<sup>2</sup> bebouwing worden opgericht. Voor buitenopslag geldt een maximale oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>. Er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Door de vergroting van het perceel verdwijnt een deel van de huidige beplanting. Rondom het nieuwe deel van het perceel moet nieuwe beplanting worden aangelegd. Voor de aanleg en instandhouding van het groen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Binnen de voorwaardelijke verplichting is het niet toegestaan de gronden en bouwwerken te gebruiken als er geen afschermende streekeigen beplanting wordt gerealiseerd. Met afschermende beplanting wordt bedoeld dat de beplanting in een zodanig onderlinge afstand wordt geplant dat het zicht door de beplantingssingel van buitenaf wordt gehinderd.

### **Wonen**

De woningen zijn onder deze bestemming bestemd. Voor de woningen zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd. Voor de twee-onder-één-kap woningen is een aanduiding opgenomen, waardoor er in dat bouwvlak twee woningen gebouwd mogen worden. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Deze mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. In totaal mag er 862,50 m<sup>2</sup> bebouwing (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) worden gebouwd.

Achter het perceel ligt een watergang. In verband met onderhoud zijn hier geen bijbehorende bouwwerken gewenst. Daarom is het gebied langs de watergang voorzien van een aanduiding waar geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Dit is een geringe hoogte omdat er gemeten wordt vanaf de Broekermeerdijk, die hoger ligt dan het perceel zelf. Omdat het perceel zelf circa 3 meter lager ligt dan de dijk is de werkelijke goot- en bouthoogte dus respectievelijk 6 en 10 meter.

### **Waterstaat - Waterkering**

De Broekermeerdijk is een regionale waterkering. Het waterstaatswerk ligt deels in het plangebied aan de Broekermeerdijk. Voor dat deel is deze bestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot doel het behoud, het herstel en het beheer van de waterkering. Daarom is het niet toegestaan om gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken te bouwen. Er is een afwijking (met omgevingsvergunning) opgenomen om wel gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken te bouwen. Voor het verkrijgen van een afwijking moet eerst advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap. Verder is voor de bescherming van de waterkering voor

diverse werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Daarnaast is er ook een watervergunning nodig. Deze vergunning is overigens niet in het bestemmingsplan geregeld, maar geldt op basis van de Waterwet.

***Vrijwaringszone - Waterkering***

Langs de waterkering ligt ook een beschermingszone. De beschermingszone is voorzien van deze aanduiding. De gronden binnen deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering. Ook binnen deze aanduiding is het niet toegestaan om gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken te bouwen. Ook is er dezelfde afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

De vrijwaringszone van de dijk is een theoretische zone. Als er berekeningen worden uitgevoerd kan de werkelijke zone berekend worden. Deze zone is doorgaans kleiner dan de theoretische zone. Daarom is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding te verwijderen. Hier kan behoefte naar zijn als de werkelijke zone is berekend.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is de economische uitvoerbaarheid.

### **6. 1. Economische uitvoerbaarheid**

Het gaat hier om een particulier initiatief. De gemeente draagt hier dus geen financiële verantwoordelijkheid en risico's. De verplaatsing van het mechanisatiebedrijf wordt gefinancierd uit de verkoop van de bouwgrond voor woningen. De grond wordt verkocht aan een ontwikkelaar welke vervolgens binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan vier woningen kan bouwen.

Door de initiatiefnemer is een exploitatieopzet gemaakt. Hieruit blijkt dat de kosten van de verkoop van de grond de bedrijfsverplaatsing kunnen financieren. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

### **6. 2. 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 vier woningen. 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 genoemde 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 bestemmingsplan dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

## **7. MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID EN BESTEMMINGS-PLANPROCEDURE**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **7. 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. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

#### ***Voorontwerpbestemmingsplan***

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, heeft de gemeente deze partijen de mogelijkheid geboden reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het plan opgestuurd naar de vooroverlegpartners. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

#### ***Ontwerpbestemmingsplan***

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. 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.

## **8. OVERLEG EN INSPRAAK**

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan opgestuurd naar de overlegpartners. Er zijn twee overlegreacties ingediend. In bijlage 6 zijn de reacties samengevat. De overlegreacties hebben geleid tot aanpassing van de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn in bijlage 6 weergegeven. Verder heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er geen reacties ingediend.

## **9. RAADSVASTSTELLING**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 11 oktober 2012 ongewijzigd vastgesteld.

===