

Wijzigingsplan  
Purmer – Oosterweg M23



## Wijzigingsplan Purmer– Oosterweg M23

### **Identificatie**

identificatiecode: NL.IMRO.0852BWKPUoosterM23018-va01

### **Planstatus**

Status: vaststelling

### **Datum:**

18 september 2018

## Wijzigingsplan Purmer– Oosterweg M23

# INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING .....	5
<b>1. Inleiding.....</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Totstandkoming van het plan .....	5
1.3 Leeswijzer .....	6
<b>2. Gebiedsbeschrijving.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Voorwaarden wijziging bestemmingsplan.....</b>	<b>8</b>
3.1 Wijzigingsregels .....	8
3.2 Toets wijzigingsbevoegdheid .....	8
3.3 Toepassen huidige systematiek van bestemmen .....	8
<b>4. Randvoorwaarden.....</b>	<b>9</b>
4.1 Milieukwaliteitseisen .....	11
4.2 Externe veiligheid .....	11
4.3 Waterhuishouding .....	11
4.4 Natuurbescherming .....	11
4.5 Archeologie & cultuurhistorie .....	12
<b>5. Planopzet.....</b>	<b>13</b>
5.1 Totstandkoming van verbeelding en regels.....	13
5.2 Artikelsgewijze toelichting .....	13
<b>6. Uitvoering.....</b>	<b>16</b>
6.1 Financiële haalbaarheid .....	16
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid .....	16
6.3 Handhaving .....	16
<b>PLANREGELS.....</b>	<b>18</b>
<b>VERBEELDING.....</b>	<b>32</b>

## 1. Inleiding

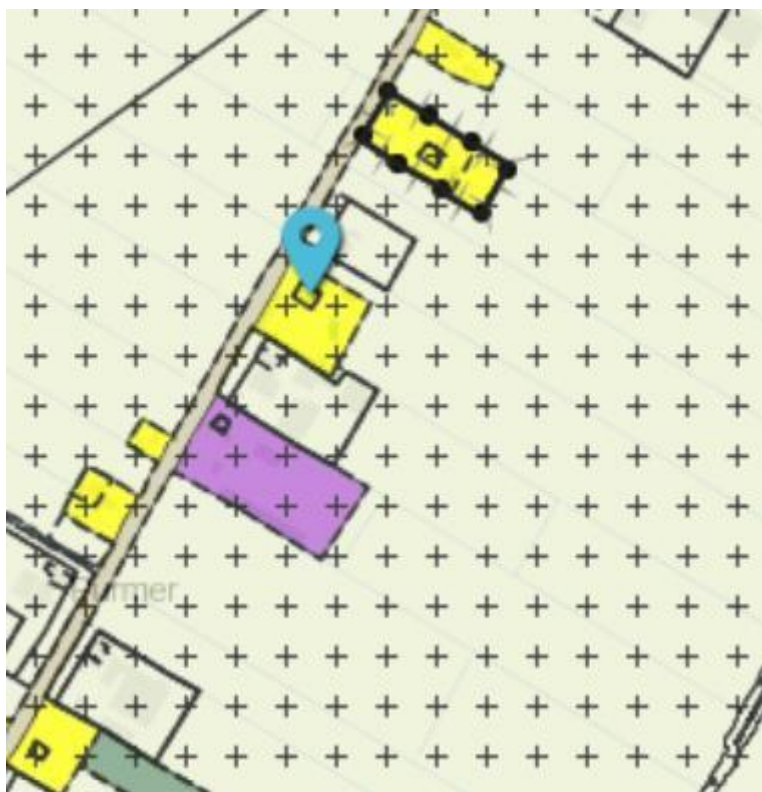
### 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers van de Oosterweg M23 hebben de wens om de stolp aan de Oosterweg M23 in twee wooneenheden te splitsen. Hiervoor moet de bestemming worden gewijzigd zodat er twee woningen mogelijk worden gemaakt.

Er wordt een beroep gedaan op de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan.

### 1.2 Totstandkoming van het plan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



*Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013 ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

In dit bestemmingsplan is in artikel 28 lid 7 onder 1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een stolp te splitsen.

Voor het gewenste initiatief dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid onder a Wro.

### 1.3 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden het ruimtelijke kader en het bouwplan toegelicht. In hoofdstuk 4 worden beide plannen getoetst aan de wijzigingsregels. Deze wijzigingsregels vormen het beleidskader waaraan beide plannen moeten voldoen.

In hoofdstuk 5 wordt de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, water, archeologie en cultuurhistorie beschreven. Dit is het wettelijke kader waaraan beide plannen moeten voldoen. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingsmethodiek. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Hier wordt ook ingegaan op de zienswijze procedure.

## **2. Gebiedsbeschrijving**

Het grootste deel van de omgeving bestaat uit veenweidelandschap. Het veenweidelandschap wordt gekenmerkt door strokenverkaveling en door boerderijen in linten langs wegen en dijken. De strokenverkaveling is een opstrekkend verkavelingspatroon van grote kavels. Het landschapstype heeft een open karakter. De waardevolle openheid van het gebied,

Het gebouw is aangewezen als gemeentelijk monument. De stolp maakt deel uit van een lint en is omgeven door bomen. De stolp is zorgvuldig, karakteristiek en traditioneel gedetailleerd.

Dit piramidevormige gebouw is specifiek voor Noord-Holland en komt vanaf de 16<sup>e</sup> eeuw in dit deel van Nederland voor.

## 2. RUIMTELIJK BELEID

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte



*Kaart regio Noordwest Nederland (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de SVIR beschrijft het kabinet drie doelen voor de periode tot 2028:

- verbetering concurrentiekracht;
- verbetering bereikbaarheid;
- verbetering leefomgeving, milieu en water.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren



2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Broek in Waterland is gelegen in de regio Noordwest Nederland. De opgave van nationaal belang binnen deze gemeente is het tot stand brengen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de Natura 2000-gebieden (nationaal belang 11). Deze opgaven liggen echter in het buitengebied en zijn niet van toepassing op dit wijzigingsplan. Verder zijn nationaal belang 4 en 8 in algemene zin van toepassing op het plangebied.

Het planvoornemen ziet op de wijziging van het bestemmingsplan 'Broek in Waterland 2018'.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Op 1 juli 2017 is het besluit echter gewijzigd en geldt een vernieuwde beoordeling. De eerste twee treden zijn samengevoegd en trede drie is vervallen. Voor woningen geldt dat een bouwplan met minder dan 12 woningen niet ladderplichtig is. Wel dient evengoed de behoefte te worden aangetoond door een confrontatie te maken van de lange termijn prognose van vraag en aanbod.

### **2.1.2 Barro/AMvB**

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren. Het Barro staat het plan voor de onderhavige locatie niet in de weg. De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en de meest recente actualisatie heeft op 28 september 2015 plaatsgevonden. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

### **Conclusie rijksbeleid**

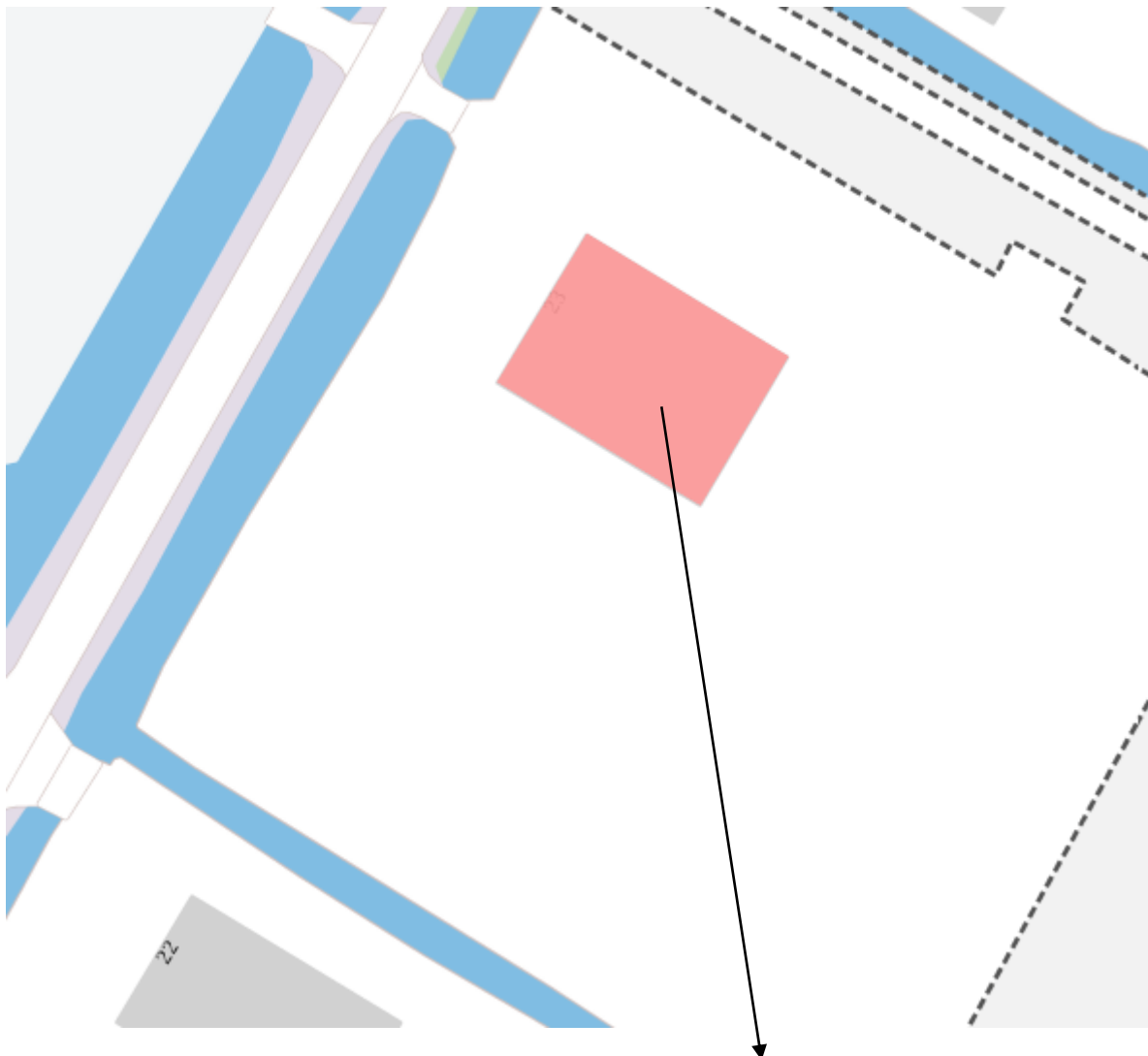
*Het planvoornemen is in overeenstemming met het rijksbeleid. Er wordt rekening gehouden met de ondergrond en de woning moet zo duurzaam mogelijk gebouwd.*

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland

In de Structuurvisie staat op welke manier de provincie de ruimte in Noord-Holland tot 2040 wil gebruiken en ontwikkelen. De Structuurvisie 2040 is voor het eerst vastgesteld door Provinciale Staten (PS) op 21 juni 2010. De meest recente versie is vastgesteld door PS op 28 september 2015.

De provincie Noord-Holland wil ten aanzien van woningen een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu). Provinciaal uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen Bestaand Bebouwd Gebied<sup>1</sup>. Dit komt neer zowel het behoud van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Daarbij zouden plannen rondom OV-knooppunten bij voorkeur als eerste ontwikkeld moeten worden. Onderhavige planlocatie ligt binnen BBG en in de nabijheid (Alkmaar) van een OV-knooppunt). De provincie hecht groot belang aan een regionale programmering die aansluit bij de behoefte en heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's en woningbouwafspraken.



Kaartfragment Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Planlocatie Oosterweg M 23 Purmer

---

<sup>1</sup> In de nieuwste ruimtelijke verordening gelden de vernieuwde termen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) en landelijk gebied in plaats van binnen of buiten BBG.

## Conclusie

*De planlocatie ligt binnen het indicatieve bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de structuurvisie.*

### 2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland stelt regels waar (o.a.) omgevingsvergunningen dienen te voldoen als wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In de nieuwste ruimtelijke verordening gelden de vernieuwde termen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) en landelijk gebied in plaats van binnen of buiten BBG. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen BSG. De provincie streeft er naar deze ruimte optimaal te benutten om verdere stedelijke verdichting mogelijk te maken.

De planlocatie is gelegen binnen BSG van de gemeente Waterland. In het huidige bestemmingsplan is reeds een stedelijke functie (Wonen-Stolp) toegestaan. Met het wijzigingsplan verandert de functie van de bestaande stolp niet maar wordt deze gesplitst om de stolp in stand te houden. Daarnaast wordt de resterende grond bestemd als Tuin-Onbebouwd. Het ruimtelijk effect van de nieuwe bebouwingsmogelijkheden wordt verder in dit hoofdstuk beschreven.

#### *Aardkundige waarden*

Het gebied is aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Volgens artikel 8 van de PRV wordt in de toelichting aangegeven in hoeverre rekening wordt gehouden met de voorkomende bijzondere aardkundige waarden. In dit wijzigingsplan zijn de aardkundige waarden beschermd met een dubbelbestemming met passende planregel.

### 2.2.3 Nationaal Landschap Laag Holland

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Laag Holland. Sinds 2012 zijn nationale landschappen geen rijksbeleid meer. Het beleid is niet expliciet overgedragen aan de decentrale overheden, waardoor het staat hen vrij staat het te continueren dan wel te wijzigen of te beëindigen. De provincie Noord-Holland heeft in haar Structuurvisie Noord-Holland 2040 opgenomen dat de provincie regie voert over het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van dit gebied.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn:

- Het behoud en de ontwikkeling van de openheid van het landschap;
- Het behoud van de rijkdom aan weide- en moerasvogels;
- Het behoud van het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- Het behoud van het veenpakket;
- Het behoud van de middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen in het veenweide gebied;
- Het behoud van een groot aantal archeologische locaties;
- Het behoud en de ontwikkeling van karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Om deze kernkwaliteiten te kunnen behouden en ontwikkelen, voert de Provincie regie op de volgende doelen:

- Het behoud en de ontwikkeling van de landbouw als economische drager van het open landschap;
- Het verkrijgen van een robuust watersysteem met een goede waterkwaliteit; Het bevorderen
- van de toegankelijkheid van het gebied voor recreatie en toerisme;
- Een op de burger gerichte communicatie over het Nationaal Landschap.

Bij de ontwikkeling van het bouwplan moet rekening worden gehouden met de doelstellingen voor het behoud van het nationaal landschap. Door het wijzigingsplan worden geen bepalende elementen van het Nationale Landschap Laag Holland verstoord.

#### **Conclusie provinciaal beleid**

*Het planvoornemen is in lijn met de geldende structuurvisie en ruimtelijke verordeningen.*

## **2.3 Regionaal beleid**

### **2.3.1 Regiovisie Waterland 2040**

De regio Waterland heeft in 2009 de Regiovisie Waterland 2040 opgesteld. Het motto van de Regiovisie is: Vitaal met Karakter. De Regiovisie Waterland 2040 vormt de basis voor de gemeentelijke plannen die gemaakt gaan worden. Tevens wordt de visie gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Metropoolregio Amsterdam. Volgens de visie dient de sociaal-economische vitaliteit van de kernen te worden bewaakt. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten. Verder is er een "plus" nodig op het gebied van woningbouw ter bevordering/instandhouding van de vitaliteit van de kernen. Daarbij horen ook de locaties van Waterlands Wonen, die kwantitatief tot 2020 nog niet zijn ingevuld. Deze dienen na 2020 verder te worden ontwikkeld.

#### **Conclusie regionaal beleid**

*Het splitsen van de stulp naar 2 woningen in het plangebied draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van de Purmer. De toekomstvisie vormt geen belemmering ten aanzien van dit bouwplan.*

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Woonvisie Waterland 2020**

Op 23 december 2015 is de Woonvisie Waterland 2020 vastgesteld. Het gaat om een brede visie op het wonen met beleidskaders en een uitvoeringsagenda. Het is een visie voor de middellange termijn, die rekening houdt met actuele regelgeving en gebaseerd is op feitelijke en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Opgaven waar de gemeente onder meer voor staat zijn de groeiende woningbehoefte, de veranderende vraag naar woningen en het vergroten van de doorstroming en de kwaliteit van de woningvoorraad in het kader van duurzaamheid.

De gemeente geeft aan tegemoet te willen komen aan de natuurlijke groei van de gemeente en kernen, door het selectief toevoegen van nieuwe woningen. De verwachte groei van de woningbehoefte zou idealiter leiden tot een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 50-80 woningen per jaar. Waterland wil echter groeien met behoud van kwaliteit. Hierin speelt het groene karakter van de gemeente een hoofdrol. Dit stelt grenzen aan de groei. In de woonvisie wordt uitgegaan van een plancapaciteit van 500 woningen tot 2040, hoofdzakelijk uitbreidingen. Toekomstige locaties moeten bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied (zoals omschreven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening) worden gezocht.

Met de toevoeging van één woning binnen de bestaande stulp wordt voorzien in de natuurlijke groei van de kern Purmer in Waterland. De ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt van de gemeente om te groeien met behoud van kwaliteit.

### **2.4.2 Duurzaamheidsagenda**

De gemeente heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Dit betekent dat in 2050 alleen energie van hernieuwbare bronnen (zon, wind, biomassa, aardwarmte) wordt gebruikt, voor alle gebouwen (woningen, kantoren, bedrijfspanden) en voor het verkeer en vervoer op het grondgebied van de gemeente Waterland. Om dit te bereiken zet de gemeente sterk in op duurzaamheid, echter, met oog voor de kenmerkende waarden binnen de gemeente. De gemeente streeft naar een duurzame ontwikkeling van het kenmerkende (water)landschap en de mooie stads- en dorpsgezichten.

### 2.4.3 Omgevingsvisie Waterland 2030

De gemeente Waterland beschikt over een prachtig en waardevol gebied met kleine historische kernen. Het is belangrijk dat veranderingen hieraan bijdragen. De gemeente Waterland heeft daarom de koers van het ruimtelijk beleid tot 2030 vastgelegd in een omgevingsvisie. De omgevingsvisie geeft niet alleen richting aan ruimtelijke ontwikkelingen in de komende jaren, maar ook een visie op de manier waarop wordt omgegaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven. De omgevingsvisie is hierdoor onder meer belangrijk voor plannen die niet kunnen worden gerealiseerd op basis van een bestemmingsplan.

De gemeente stelt zich bij nieuwe ruimtelijke initiatieven steeds de vraag “Hoe kan deze ontwikkeling de kernprincipes van de gemeente versterken?” en “Hoe kan deze ontwikkeling worden gecombineerd met initiatieven van andere partijen zodat meerwaarde ontstaat?”.

De kernprincipes zijn:

- vertrek vanuit historie, landschap en natuur;
- wees groot in kleinschaligheid;
- houd de stad op afstand maar versterk de verbindingen;
- ga voor duurzaam;
- beleef en respecteer het water.

De Omgevingsvisie Waterland 2030 is op 9 maart 2017 vastgesteld. Op 24 maart 2017 is de omgevingsvisie in werking getreden.

#### Conclusie

*Het planinitiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie omdat de karakteristieke uitstraling van de stolp blijft behouden. Daarnaast is de ambitie om de splitsing van de stolp energieneutraal te realiseren.*

### 2.4.9 Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland

Op 21 december 2017 is het 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' vastgesteld. Dit beleid functioneert als toetsingskader om vast te stellen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Momenteel wordt in dit beleid aangegeven dat voor het bepalen van voldoende parkeergelegenheid gebruik wordt gemaakt van de CROW-publicatie. Het parkeren dient plaats te vinden op eigen erf. In paragraaf 3.9 wordt de extra parkeerbehoefte berekend op basis van de CROW-publicatie. Het blijkt dat er 2,0 parkeerplaatsen nodig zijn. Op eigen terrein kunnen 2 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

#### Conclusie

*Met de bouw van een woning in het plangebied kan het parkeren op eigen terrein worden opgelost. Het planinitiatief past binnen het Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland.*

## 2.5 Algehele conclusie ruimtelijk beleid

*Uit bovenstaand blijkt dat het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering vormen voor de realisatie van één woning op de planlocatie.*

### **3. Voorwaarden wijziging bestemmingsplan**

Om medewerking te verlenen aan het plan dient toepassing te worden gegeven aan artikel 28 lid 7 onder 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013. In dit hoofdstuk zijn de betreffende wijzigingsartikelen opgenomen en wordt het plan getoetst aan de van toepassing zijnde wijzigingsregels.

#### **3.1 Wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van het behoud van de stolp;
- b. ter plaatse tevens de aanduiding "specifieke vorm van wonen - meerdere woningen" wordt aangebracht;
- c. de oppervlakte van het vierkant ten minste 200 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij de oppervlakte van iedere bedrijfswoning ten minste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
- e. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.2 Toets wijzigingsbevoegdheid**

Door de splitsing van de stolp kan dit waardevolle gebouw behouden blijven. De stolp kan op deze wijze efficiënt worden benut waarmee de bouw van een nieuwe woning minder noodzakelijk is (minder verstening). Het buitengebied en de karakteristieke dorpsrand kan zo behouden blijven. Zowel vanuit landschappelijk als cultuurhistorisch belang is splitsing derhalve gewenst. De oppervlakte van de stolp bedraagt ruim 400 m<sup>2</sup>. De nieuwe woningen krijgen elk een oppervlakte van ten minste 100 m<sup>2</sup>. Het betreft een interne verbouwing, de gevel wordt niet geïjzigd. De bestaande bouwmassa van de stolp wordt dan ook niet vergroot. (behoudens de vergunning vrije mogelijkheden) Door het toevoegen van een woning, is er geen sprake van beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven dan wel vermindering van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Het planinitiatief is getoetst aan het op 21 december 2017 vastgestelde 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland'. Dit beleid biedt een toetsingskader om te beoordelen of het planinitiatief voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Voor het bepalen van voldoende parkeergelegenheid wordt gebruik gemaakt van de CROW-publicatie. Het parkeren dient plaats te vinden op eigen erf. Volgens de CROW-publicatie bedraagt de extra parkeerbehoefte 2 pp (rest bebouwde kom). De parkeerbehoefte voor een twee-onder-een-kap woningen bedraagt hier gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt voorzien door 2 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Om de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te waarborgen, is hiervoor in de planregels een bepaling opgenomen.

Er kan daarom gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om de splitsing van de stolp in twee woningen mogelijk te maken. In dit wijzigingsplan wordt, in afwijking van hetgeen in sub f en g wordt voorgeschreven, een aanduiding op de verbeelding "specifieke vorm van wonen - meerdere woningen" aangebracht.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken blijft, ongeacht de hoeveelheid woningen, gelijk, vergunningsvrije mogelijkheden daargelaten.

## **4. Randvoorwaarden**

### **4.1 Milieukwaliteitseisen**

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in de toelichting van een wijzigingsplan een beschrijving moet zijn opgenomen van de wijze waarop de in hoofdstuk 5 van de wet Milieubeheer vastgelegde milieukwaliteitseisen in het plan zijn betrokken. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de relevante milieukwaliteitseisen.

#### **4.1.1 Milieueffectrapportage**

##### **3.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor beschreven milieuonderzoeken. Op de beoogde woningbouw is drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling uit bijlage D van het Besluit m.e.r. van toepassing. Dit gaat om gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat,
3. of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

##### **Conclusie**

*De drempelwaarde wordt niet overschreden. Hierdoor kan worden aangenomen dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in de voorgaande paragrafen reeds voldoende zijn onderzocht. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken worden geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan wordt niet door onaanvaardbare milieueffecten belemmerd.*

#### **4.1.2 Bedrijven en milieuzonering**

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. In de nabijheid van het voorliggende plangebied liggen geen functies die mogelijke hinder veroorzaken voor de te bouwen woning. Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijvigheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

#### **4.1.3 Bodemkwaliteit**

Bij het wijzigen van een bestemming moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse de realisatie van de bestemming ook toelaat. Het planvoornemen bestaat enkel uit een interne verbouwing. De bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering om de splitsing van de stulp naar twee woningen toe te staan.

#### **4.1.4 Geluidsbelasting**

Het wijzigingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. De Wet geluidhinder beschouwt dergelijke gebouwen als zogenaamd geluidsgevoelige gebouwen. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

## **Zones**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de Oosterweg relevant. Op deze weg geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/uur. De weg betreft een weg gelegen buiten de bebouwde kom. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de geluidszone van deze weg.

### *Normenwegverkeer*

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wgh 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen (artikel 77 van de Wet geluidhinder). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (art. 83 van de Wgh.)

### *Verkeersgegevens en berekeningen*

Van het betreffende deel van de Oosterweg zijn geen verkeersgegevens voorhanden. Daarom is met behulp van Standaard Rekenmethode II berekend bij welke verkeersintensiteit de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De berekeningen zijn uitgevoerd met Standaard Rekenmethode II. Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder wordt een aftrek op de geluidsbelasting vanwege een weg toegepast. De toe te passen aftrek van de geluidsbelasting van de gevel van woningen of van andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidsgevoelige terreinen bedraagt:

- a. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- b. 5 dB voor de overige wegen;
- c. 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

De onder c genoemde aftrek heeft betrekking op het vaststellen van eventuele gevelisolatiemaatregelen om de vereiste binnenwaarde te bereiken. In de berekeningen is op grond van dit artikel, 5 dB van de rekenresultaten afgetrokken.

### *Conclusie*

Indien meer dan 2.000 mvt/etmaal gebruik zouden maken van de Oosterweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de geprojecteerde woning overschreden. Gelet op de functie van de weg (uitsluitend ontsluiting aangelegen (landbouw)percelen) en een smal profiel ligt het niet in de lijn der verwachting dat binnen 10 jaar na uitvoering van het plan deze verkeersintensiteit wordt overschreden. Dit betekent dat vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen aan de komst van de twee woningen vanwege de Oosterweg wordt opgelegd. Deze conclusie is akkoord bevonden door de Omgevingsdienst IJmond.

## **4.1.5 Luchtkwaliteit**

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet Milieubeheer. Hoofdstuk 5, titel 5.2 geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen.

Het Beluif niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)< legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dit is het geval wanneer



aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM als NO2. Bij de NIBM-toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

De gestelde parkeereis van 2.0 parkeerplaats zal naar verwachting een extra verkeersgeneratie van gemiddeld 8 extra voertuigbewegingen per etmaal voor een vrijstaande koopwoning. Het planvoornemen heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit in het gebied.

#### *Conclusie*

In de gehele gemeente Waterland wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet significant toe. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## **4.2 Externe veiligheid**

De wetgeving op het gebied van externe veiligheid is bedoeld om de risico's van gebruik, transport en opslag van gevaarlijke stoffen voor de omgeving te beheersen. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers tot een minimum beperkt blijft.

Het perceel bevindt zich niet binnen de veiligheidsafstand van een inrichting die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. Evenmin bevindt het perceel zich binnen de veiligheidsafstand van een hoge druk transportleiding die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) valt.

De enige relevante risicobron is de Oosterweg. Er vindt zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Groepsrisico is onder de oriënterende (10<sup>-6</sup>/jaar PR contour) waarde. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoering van het project bestaan.

## **4.3 Waterhuishouding**

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in de toelichting van een wijzigingsplan een beschrijving moet zijn opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom nader ingegaan op de waterhuishouding en de gevolgen van het plan daarop.

In de keur van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 800 m<sup>2</sup> compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater dient plaats te vinden.

#### *Conclusie*

In het plan wijzigt de hoeveelheid bebouwd oppervlak niet. Er hoeft daarom geen watercompensatie plaats te vinden. Het voorgaande is voorgelegd aan het HHNK. Het HHNK is akkoord met deze conclusie

## **4.4 Natuurbescherming**

De wetgeving op het gebied van natuur richt zich op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### **4.4.1 Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied dan wel binnen het Natuurnetwerk Nederland. Ontwikkelingen buiten de Natura 2000-gebieden kunnen ook invloed hebben op de ecologische waarden binnen de gebieden. De afstand van het plangebied naar het Natura 2000-gebied Markermeer bedraagt circa 3,2 km en de afstand naar het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske bedraagt circa 4 km. Gelet op het voorgaande en gelet op het feit dat onderliggend initiatief geen nieuwe bouwwerken mogelijk worden gemaakt, heeft onderliggend initiatief geen invloed de ecologische waarden. Ook is er geen sprake van aantasting van weidevogelleefgebieden.

Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat het wijzigingsplan uitvoerbaar is.

#### **4.4.2 Soortenbescherming**

Bij een wijziging van het bestemmingsplan wordt getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige dier- en plantensoorten die op grond van de Wet Natuurbescherming een beschermde status genieten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

##### *Conclusie*

Op het perceel vinden geen bouwactiviteiten plaats. Het gaat slechts om een interne verbouwing om de splitsing van een stolp naar twee woningen mogelijk te maken. Mochten er in de stolp verblijfsplaatsen van vleermuizen of beschermde vogelsoorten aanwezig zijn, bijvoorbeeld achter dakpannen of in het dak van de stolp, worden deze verblijfsplaatsen door de (eenvoudige) verbouwing niet verstoord. Daarnaast leidt onderliggend planinitiatief niet tot verstoring van de verblijfsplaatsen van andere beschermde diersoorten of planten. De Omgevingsdienst IJmond is akkoord met deze conclusie.

### **4.5 Archeologie & cultuurhistorie**

Het archeologische 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 zeker worden gesteld. Volgens de archeologienota ligt het plangebied in een gebied, waar archeologisch onderzoek is vereist bij plangebieden vanaf 10.000 m<sup>2</sup> en een bodemverstoring dieper dan 0,40 meter. Ingrepren van een grotere omvang zijn in onderliggend planinitiatief niet aan de orde. Voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Om het behoud van archeologische waarden ook bij toekomstige ontwikkelingen te borgen, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' in het wijzigingsplan opgenomen conform de regeling in het geldende bestemmingsplan.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

De oudere, karakteristieke stolp is aangewezen als gemeentelijk monument. De bescherming van deze stolp vindt plaats via de Monumentenwet. De stolp heeft een karakteristieke uitstraling. Het is mogelijk om de stolp te verbouwen naar twee woningen zonder de karakteristieke waarden aan te tasten.

Het gebied is aangewezen als aardkundig waardevol gebied. In het wijzigingsplan wordt rekening gehouden met de voorkomende bijzondere aardkundige waarden. De planlocatie ligt in een aardkundig waardevol gebied. In dit wijzigingsplan zijn de aardkundige waarden beschermd met een dubbelbestemming met passende planregel. Hiermee worden aardkundige waarden niet aangetast.

## **5. Planopzet**

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de verbeelding en de regels tot stand zijn gekomen. Vervolgens wordt een artikelsgewijze toelichting op de regels gegeven.

### **5.1 Totstandkoming van verbeelding en regels**

Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om binnen de kaders van het bestemmingsplan een bestemming te wijzigen. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd, gelden voor de nieuwe bestemming de regels zoals die in het moederplan zijn vastgelegd.

De initiatiefnemers hebben het college verzocht om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die was opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013. Dit maakt het mogelijk om de stolp te splitsen naar twee woningen.

De regeling voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken is in dit wijzigingsplan ondergebracht in de bestemming Wonen. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken blijft, ongeacht de hoeveelheid woningen, gelijk, vergunningsvrije mogelijkheden daargelaten.

Voor het overige zijn de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013 die van toepassing zijn op dit project in de planregels opgenomen.

### **5.2 Artikelsgewijze toelichting**

#### ***Hoofdstuk 1: inleidende regels***

In dit hoofdstuk worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Het is gebruikelijk om alleen die begrippen te definiëren waarover bij de toetsing van de regels onduidelijkheid kan ontstaan. Bij de toetsing van aanvragen dient van de in dit artikel vastgelegde definities te worden uitgegaan. Tevens is vastgelegd hoe de in de regels gehanteerde maten die bij het bouwen in acht genomen moeten worden, gemeten moeten worden.

#### ***Hoofdstuk 2: bestemmingsregels***

In dit hoofdstuk zijn de op de verbeelding weergegeven bestemmingen opgenomen. Elk artikel start met een bestemmingsomschrijving, waarin is bepaald voor welke doeleinden de betreffende gronden mogen worden gebruikt. Daarna volgen de bouwregels, waarin is bepaald welke bebouwing er gerealiseerd mag worden en welke afmetingen die bebouwing mag hebben. Vervolgens wordt optioneel vastgelegd welke nadere eisen het bevoegd gezag kan stellen aan de bebouwing, welke specifieke gebruiksregels er gelden en welke mogelijkheden het bevoegd gezag heeft om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Ook kan een sloop- of aanlegvergunningstelsel deel uitmaken van de regels en kunnen er regels zijn vastgelegd met betrekking tot het wijzigen van de bestemming.

Dit wijzigingsplan kent één enkelbestemming, zijnde Wonen – Stolp en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 5 en Waarde - Aardkundig. Hieronder worden deze bestemmingen toegelicht.

#### ***Wonen - Stolp***

De oudere, karakteristieke stolp is aangewezen als gemeentelijk monument. De bescherming van deze stolp vindt plaats via de Monumentenwet en de stolp wordt dan niet aangeduid in het wijzigingsplan. De bestaande hoofdvorm van de stolpen is in de regels vastgelegd. Ter behoud van de hoofdvorm zijn

aanpassingen slechts bij afwijking mogelijk. In Waterland zijn de stolpen doorgaans groter. Dat is in dit wijzigingsplan vastgelegd door de grootte van het bouwvlak.

Door het volume, kan het voor één huishouden moeilijk zijn dergelijke panden te onderhouden. Er is daarom een aparte bestemming opgenomen. In een aantal gevallen wordt de stolp gebruik voor meerdere huishoudens. Deze stolpen zijn daarom voorzien van een aanduiding. Ook bij stolpen die nu nog voor één huishouden worden gebruikt, kan woningsplitsing worden toegestaan. Hierdoor kan het onderhoud worden gedeeld en kunnen de karakteristieke waarden behouden blijven. Daarnaast kunnen bij deze panden meer (lichte) vormen van bedrijfsmatige activiteiten worden toegestaan. Het betreft bedrijvigheid die in het hoofdgebouw plaats moet vinden en die geen verkeersaantrekkende werking mag hebben.

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is maximaal 40 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw tenzij er al meer bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn.

Bij recht zijn binnen de woningen mogelijkheden voor beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mantelzorg en kleinschalig toeristisch overnachten toegestaan. Hiervoor mag maximaal 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de woningen worden gebruikt. Bij beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt bij de brutovloeroppervlakte ook de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken meegerekend. Binnen deze bestemming is ruimte voor hobbymatig agrarisch gebruik. Dit wordt niet expliciet benoemd.

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een stolp is een omgevingsvergunning vereist. Een vergunning wordt alleen verleent als de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is en het delen van een stolp betreft die op zichzelf niet karakteristiek zijn en waarbij door verwijdering daarvan de karakteristieke hoofdvorm van de stolp niet onevenredig wordt aangetast.

De positionering en omvang van het bouwvlak ter plaatse van de Oosterweg M23 zijn niet gewijzigd.

Op de verbeelding is conform de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013 de aanduiding specifieke vorm van wonen – meerdere woningen opgenomen. In de regels is bepaald dat er maximaal twee woningen zijn toegestaan.

#### *Waarde-Archeologie 5 en Waarde - Aardkundig*

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 is overgenomen van het bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013. Deze dubbelbestemming werkt door in de onderliggende bestemmingen. Er geldt een aanlegvergunningstelsel wanneer als gevolg van bouwactiviteiten of werkzaamheden/ werken meer dan 250 m<sup>2</sup> grond wordt geroerd. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden niet worden verstoord, dan wel de aanwezige archeologische waarden kunnen worden veiliggesteld door het verbinden van voorwaarden aan de omgevingsvergunning. Indien er archeologische waarden aanwezig zijn en deze kunnen niet worden veiliggesteld door het stellen van voorwaarden, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

Tevens is een dubbelbestemming in het plan opgenomen om de aardkundige waarden in het plangebied te beschermen.

### **Hoofdstuk 3: algemene regels**

In deze paragraaf zijn, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, een aantal aanvullende regels vastgelegd, die voor alle bestemming van toepassing zijn.

#### *Anti-dubbelregel*

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan

plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders. Ook is hier een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen en worden een aantal voorbeelden genoemd die in ieder geval als strijdig worden beschouwd.

#### *Overige regels*

In de overige regels is een artikel opgenomen om te borgen dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en dat dit in stand blijft.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of dit strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan vastgelegd.

## **6. Uitvoering**

### **6.1 Financiële haalbaarheid**

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, plankosten en planschadeclaims, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

Het plan betreft een particulier initiatief. De betreffende grond is een privé eigendom. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt bij de betreffende initiatiefnemers.

De gemeente heeft voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp wijzigingsplan met beide initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. De anterieure overeenkomst zorgt er onder meer voor dat eventuele planschadeclaims worden neergelegd bij de partijen die baat hebben bij de ontwikkelingen die in dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, in dit geval de initiatiefnemers. Hierdoor wordt voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de gemeente.

Het overige kostenverhaal is anderszins verzekerd. Voor het opstellen van het wijzigingsplan en het begeleiden van de planologische procedure worden leges in rekening gebracht.

Er hoeft daarom geen anterieure kostenverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemers te worden afgesloten.

### **6.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

Inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid wordt gekregen door het ontwerp wijzigingsplan ter visie te leggen. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden en overlegpartners een zienswijze indienen. Direct omwonenden en de belanghebbende overlegpartners (Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de omgevingsdienst IJmond) worden schriftelijk geïnformeerd over de ter visie legging.

Nadat het college het definitieve wijzigingsplan heeft vastgesteld, kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs tegen het betreffende onderdeel geen zienswijze konden indienen, beroep aantekenen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het wijzigingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Binnen de beroepstermijn kunnen degenen die beroep hebben ingesteld een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

### **6.3 Handhaving**

Een wijzigingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van het wijzigingsplan ligt bij de gemeente.

Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Bij overtredingen van het wijzigingsplan moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het wijzigingsplan.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. In het kader van preventieve handhaving worden duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en wordt aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro, de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

