

Raadsnummer : 390-25
Zaaknummer : 34140-2024

Portefeuillehouder : Ton van Nieuwkerk
Onderwerp : Verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 7 woningen op het perceel Broekermeerdijk 16, 16 B en 16 C in Watergang

De raad van de gemeente Waterland,

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in samenhang met artikel 3.11 Wabo, artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en samenhang met artikel 3.30, lid 1 onder b Wro;

overwegende:

- dat de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 7 woningen op het perceel aan de Broekermeerdijk 16, 16B en 16C te Watergang op d.d. 28 december 2023 is ontvangen;
- dat op deze aanvraag, op grond van artikel 4.3, onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing blijft zoals dat gold vlak vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet past binnen het 'Bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013';
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit 'bouwen' en 'het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' (artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo);
- dat het verlenen van een omgevingsvergunning om het beoogde project mogelijk te maken alleen mogelijk is door middel van een uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- dat de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- dat het bevoegde gezag (burgemeester en wethouders) de gevraagde omgevingsvergunning niet kan verlenen of weigeren dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven of geweigerd;
- dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad (artikel 2.27, lid 3, van de Wabo) vereist is omdat het plan niet valt onder het 'Aanwijzings-, mandaat- en delegatiebesluit Wabo en Wro' (raadsbesluit 125-10 van 24 november 2011);

- dat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27, lid 3, van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 2, van het Bor);
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing;
- dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een mededeling als bedoeld in artikel 7.16 van de Wet milieubeheer (aanmeldnotitie m.e.r.);
- dat er geen milieueffectrapport moet worden gemaakt, mede gelet op de kenmerken van het project zoals aangegeven in de aanmeldnotitie en ruimtelijke onderbouwing,
- dat de woningbouwontwikkeling in strijd is met artikel 6.9 van de Omgevingsverordening NH2020;
- dat de provincie op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020, op 27 mei 2025, een definitieve ontheffing van artikel 6.9 van dezelfde verordening heeft verleend voor het realiseren van 7 woningen op het perceel aan de Broekermeerdijk 16, 16B en 16C Watergang;
- dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op grond van artikel 2.11, sub 2, uit de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een watervergunning heeft verleend voor het bouwen van woningen in de regionale waterkering bij Broekermeerdijk 16, 16B en 16C te Watergang;
- dat sprake is van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- dat met de aanvrager een overeenkomst is gesloten t.b.v. het verhaal van de kosten als bedoeld in art. 6.12 Wro en planschade als bedoeld in art. 6.4a Wro;
- dat deze raad op 12 december 2024 een besluit heeft genomen over de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (Nummer 390-19);
- dat het raadsbesluit tevens inhield de coördinatieregeling ex. 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen;
- dat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen overeenkomstig de procedure als genoemd in artikel 3.11 van de Wabo van 17 december 2024 tot 29 januari 2025 en van 28 maart 2025 tot 08 mei 2025 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat tegelijkertijd de watervergunning ex. artikel 2.11, lid 2, van de Waterschapsverordening, de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp-ontheffing van de provincie Noord Holland ter inzage zijn gelegd;
- dat er 5 zienswijzen zijn ingediend;
- dat de zienswijzen niet hebben geleid tot wijziging ten opzichte van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in de zienswijzennota (Nummer 390-23/1).
2. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van 7 woningen op de percelen Broekermeerdijk 16, 16B en 16C te Watergang.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins is geregeld (artikel 6.12 Wro).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland,
gehouden op 10 juli 2025.

De raad voornoemd,

A blue circular official stamp is partially visible behind the handwritten signature of Mr. J.S.M. Scheffer MA.

Mr. J.S.M. Scheffer MA
griffier

A blue circular official stamp is partially visible behind the handwritten signature of drs. M.C. van der Weele.

drs. M.C. van der Weele
voorzitter



Omgevingsvergunning “Broekermeerdijk 16, 16B en 16C te Watergang”

Zienswijzennota tevens
Nota van wijzigingen

INHOUD

1	VOORWOORD	3
1.1	INLEIDING.....	3
1.2	TERINZAGELEGGING	3
1.3	LEESWIJZER.....	4
2.	ZIENSWIJZEN SAMENGEVAT EN BEANTWOORD	5

1 Voorwoord

1.1 Inleiding

In deze notitie worden de zienswijzen behandeld die zijn ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning voor “Broekermeerdijk 16, 16B en 16C”, het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad, het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen van de provincie Noord Holland en de ontwerpwatervergunning. De ontwerpbeschikking voorziet in de planologische regeling voor een woningbouwproject dat in totaal zeven wooneenheden. De gemeenteraad heeft op 12 december 2024 besloten om voor het project de coördinatieregeling ex. 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, toe te passen. Gelet hierop is de ontwerp watervergunning ex. artikel 2.11, lid 2, van de Waterschapsverordening, tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

1.2 Terinzagelegging

De ontwerpbeschikking omgevingsvergunning “Broekermeerdijk 16, 16B en 16C”, de ontwerp-VVGB en de ontwerpwatervergunning hebben gedurende zes weken van vrijdag 17 december 2024 tot woensdag 29 januari 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. De stukken waren in te zien op het gemeentehuis aan de Pierebaan 3 te Monnickendam, tijdens de reguliere openingstijden. De stukken waren deels digitaal in te zien via het Omgevingsloket (Regels op de kaart). Zienswijzen konden schriftelijk worden ingediend per brief of e-mail. Daarnaast bestond de mogelijkheid om op afspraak een mondelinge zienswijze in te dienen. In de periode van terinzagelegging is/zijn vijf zienswijze(n) ingediend.

Tijdens de eerste terinzagelegging ontbrak een aantal relevante stukken in het dossier. Daarnaast is gebleken dat bij de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning niet al een definitieve ontheffing van de Omgevingsverordening NH2020 d.d. 29 maart 2023 van gedeputeerde staten ter inzage had mogen worden gelegd, maar dat de ontheffing als ontwerpverklaring van geen bedenkingen van gedeputeerde staten samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage had moeten worden gelegd. Daarom is besloten de stukken opnieuw ter inzage te leggen.

Met een nieuwe inzage termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om de eerder ontbrekende stukken alsnog in te zien en hier een (aanvullende) zienswijze op in te dienen. De stukken lagen van vrijdag 28 maart 2025 tot donderdag 8 mei 2025 ter inzage bij de balie op het gemeentehuis aan de Pierebaan 3 te Monnickendam. De stukken waren ook digitaal in te zien via het Omgevingsloket (Regels op de kaart). In de tweede inzage periode is één aanvullende zienswijze ingediend.

Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp omgevingsvergunning, ontwerp vvgb van de raad en ontwerp vvgb van de provincie Noord Holland. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor geboden termijn ingediend.

In deze zienswijzennota zijn alle ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het besluit hebben geleid. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan de volledige zienswijzen meegewogen.

1.3 Leeswijzer

In deze notitie worden de zienswijzen schematisch behandeld en voorzien van een reactie van de gemeente daarop en de manier waarop eventuele aanpassing van het ontwerpbesluit plaatsvindt. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen. In de bijlagen bij deze zienswijzennota worden de zienswijzen voorzien van een reactie van de provincie. In deze zienswijzennota wordt naar de genoemde beantwoording verwezen.

2. Zienswijzen samengevat en beantwoord

Overzicht zienswijzen

1. Bewoners/ eigenaren, Broekermeerdijk 36, 1454 AH Watergang
2. Bewoner/ eigenaar, Broekermeerdijk 17-ws, 1454 AH Watergang
3. Bewoners/eigenaren, Broekermeerdijk 24, 1454 AH Watergang
4. Bewoners/eigenaren van Broekermeerdijk 12, 12A, 14, 14A, 16A, 18, 20, 22, 28, 1454 AH Watergang
5. Bewoner/eigenaar Broekermeerdijk 15, 1454 AH Watergang

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de naam van de reclamant weggelaten.

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting Zienswijze 1	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
1	a	Bezwaarden zijn in het gehele voorbereidingsproces niet gehoord door de gemeente, provincie of initiatiefnemer.	Het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbesluit maakt geen onderdeel uit van de in de Wabo wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure. Het eventueel niet of onvoldoende bieden van inspraak in deze fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de ontwerpbeschikking. Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning wordt verder voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. In overeenstemming met deze procedure zijn bezwaarden en anderen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over de ontwerpbeschikking naar voren te brengen. Niet in geschil is dat aan de wettelijke vereisten voor de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking is voldaan. In deze nota van beantwoording zienswijzen is ook door het gemeentebestuur ingegaan op de ingebrachte zienswijzen.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. De motivering is wel aangepast, in die zin dat het participatiedocument als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing wordt toegevoegd als Bijlage 19.

			Verder maakt het feit dat niet volledig gehoor wordt gegeven aan de bezwaren van bezwaarden niet dat de besluitvormingsprocedure onzorgvuldig is verlopen. Tot slot valt in de Wabo of in een ander wettelijk voorschrift geen bepaling aan te wijzen op grond waarvan het gemeentebestuur in een geval als hier aan de orde verplicht is eventuele belanghebbenden persoonlijk in kennis te stellen van de terinzagelegging van een ontwerpbeschikking. Niettemin heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning de voorgenomen plannen voor de percelen Broekermeerdijk 16, 16B en 16C meerdere malen gedeeld met de direct omwonenden. In juli 2022 heeft een eerste contact plaatsgevonden met de directe burens en na het verkrijgen van de ontwerp ontheffing van de Omgevingsverordening NH2020 hebben nog enkele participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. De participatie heeft geleid tot enkele aanpassingen van de bouwplannen. Een overzicht van de doorlopen participatie is als bijlage 19 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Het is mogelijk dat bezwaarde niet in persoon is uitgenodigd voor een of meer van de participatiebijeenkomsten aangezien hij geen direct omwonende is, maar een agrarisch perceel heeft dat grenst aan de projectlocatie en zelf op aanzienlijke afstand van de projectlocatie woont. In overeenstemming met deze wettelijke voorbereidingsprocedure zijn bezwaarden (en anderen) in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over de ontwerpbeschikking naar voren te brengen. Van die gelegenheid hebben zij ook gebruik gemaakt, zowel naar aanleiding van de eerste terinzagelegging als de tweede. Voor zover al zou moeten worden geconstateerd dat bezwaarden niet zouden zijn betrokken in de participatie, zijn zij hierdoor niet in hun belangen geschaad.	
--	--	--	---	--

	b	Een deel van het bouwplan is ingetekend op gronden die in eigendom zijn bij bezwaarden.	De ontwerpbeschikking voorziet in het bouwen van 7 woningen op het adres Broekermeerdijk 16, 16B en 16C te Watergang op de locatie kadastraal bekend als gemeente Waterland, sectie H, nummer 489 en 490 en als gemeente Waterland, sectie H, nummer 501. Deze percelen zijn in eigendom bij de personen c.q. entiteiten die zijn betrokken bij onderhavige woningbouwontwikkeling. De gronden zijn dus niet in eigendom bij bezwaarden. Aanvankelijk is wel sprake geweest van een ontwerp voor het project, waarin een klein gedeelte van de gronden van bezwaarde waren betrokken. Dit is later, nog vóór de terinzagelegging van het ontwerpbesluit, door initiatiefnemer aangepast. Het plan dat thans voorligt is geheel voorzien op gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemers.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	c	Er rust ten gunste van bezwaarden een recht van overpad op een deel van de gronden van het bouwplan.	Er bestaat voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. De aanwezigheid van een zakelijk recht, zoals een erfdienstbaarheid, of een (kwalitatieve) verplichting is in beginsel voor de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning niet doorslaggevend (vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3227). Dit is slechts anders indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan leidt tot strijd met de (zakelijke) rechten en tevens vaststaat dat niet tot opheffing of wijziging van de privaatrechtelijke belemmering kan worden overgegaan.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

			Uit de kadastrale informatie kan niet zonder nader onderzoek met zekerheid worden vastgesteld dat sprake is van een recht van overpad op (een van) de percelen kadastraal bekend als gemeente Waterland, sectie H, nummer 489 en 490 en als gemeente Waterland, sectie H, nummer 501. Het bedrijfspand en een perceel grond aan de Broekermeerdijk 16 (kadastraal bekend gemeente Waterland sectie H nummer 489 en 490) zijn overgedragen aan de heer D. van Geemen middels de akte van levering d.d. 28 december 2009 (deel 57685/21). In die akte wordt ten aanzien van eventuele erfdienstbaarheden onder meer verwezen naar de akte van ruilverkaveling d.d. 4 oktober 2002 (deel 11107/1). Uit die akte blijkt niet met zoveel woorden of en zo ja, welke erfdienstbaarheid er precies rust op welk perceel: van Broekermeerdijk 16, 16A en/of 16B en/of 16C. In laatstgenoemde akte hebben de percelen namelijk een andere kadastrale aanduiding (andere kavelnummers) en deels andere kadastrale begrenzing. In de betreffende akte van ruilverkaveling wordt bovendien niets vermeld over een perceel met kadastrale aanduiding sectie H 489 of 490. Voor zover zou moeten worden aangenomen dat op het perceel Broekermeerdijk 16 en 16B en/of 16C (en niet op 16A) een recht van overpad is gevestigd ten gunste van bezwaarde, dan is van belang dat dit recht in elk geval al jarenlang niet wordt uitgeoefend en dat aannemelijk is dat een verzoek om opheffing van dit recht zal slagen wegens het ontbreken van een redelijk belang bij de uitoefening van het recht. Het betreffende perceel van bezwaarde beschikt immers al vele jaren over een eigen, ontsluiting op de openbare weg. Onder deze omstandigheden kan niet worden geoordeeld dat de erfdienstbaarheid, voor zover inderdaad aanwezig, een privaatrechtelijke belemmering met	
--	--	--	---	--

			een evident karakter oplevert die in de weg staat aan het verlenen van de omgevingsvergunning.	
--	--	--	--	--

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting Zienswijze 2	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
2 (zie koppel lijst)	a	De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Deze algemene stelling wordt niet nader onderbouwd. Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing die aan het ontwerpbesluit ten grondslag ligt. Daaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	b	De ontheffing van de Omgevingsverordening van GS van 29 maart 2023 is ten onrechte verleend en is onvoldoende gemotiveerd.	Uit artikel 4.1a lid 2 Wet ruimtelijke ordening blijkt dat voor zover een ontheffing van de provinciale verordening wordt aangevraagd met het oog op een voorgenomen besluit tot verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het bestemmingsplan wordt afgeweken, deze ontheffing als een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo wordt aangemerkt; Uit de tekst van artikel 3.11, derde lid, van de Wabo en de geschiedenis van de totstandkoming van de Wabo volgt dat in het geval dat een verklaring van geen bedenkingen is vereist, eerst een ontwerpbesluit over de verklaring van geen bedenkingen ter inzage moet worden gelegd, waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Het besluit tot verlening van een ontheffing wordt aangemerkt als een besluit omtrent een verklaring van geen bedenkingen en de rechtmatigheid van dit besluit wordt getoetst in het kader van het beroep tegen het besluit met betrekking tot de verleende omgevingsvergunning;	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van de voorgenomen ontheffing.

			Gelet op het bovenstaande kan de ontheffing van de provinciale verordening pas worden verleend, nadat een ontwerp van dit besluit voor zienswijzen ter inzage is gelegd. Per abuis is in de brief van Gedeputeerde Staten d.d. 29 maart 2023 opgenomen dat sprake is van een reeds verleende ontheffing, terwijl de ontheffing als een verklaring van geen bedenkingen moet worden aangemerkt en deze verklaring eerst – alvorens een definitief besluit wordt genomen – als ontwerp ter inzage moet worden gelegd, zodat daartegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Dit betekent dat voornoemde brief van Gedeputeerde Staten als een ontwerpverklaring van geen bedenkingen moet worden aangemerkt, waartegen eenieder een zienswijze kan indienen. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft van vrijdag 28 maart 2024 tot donderdag 8 mei 2025 samen met de ontwerp omgevingsvergunning (opnieuw) ter inzage gelegen teneinde eenieder de gelegenheid te bieden zienswijzen tegen deze ontwerp vvgb in te dienen. In bijlage 1 bij deze zienswijzennota worden de zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen door Gedeputeerde Staten beantwoord. Deze bijlage maakt onderdeel uit van de zienswijzennota. Ten overvloede wordt hier opgemerkt dat als de aanvraag zou zijn ingediend na 1 januari 2025 deze onder de werking van de huidige versie van de Omgevingsverordening, te weten de Omgevingsverordening NH2022, zoals gewijzigd per 1 januari 2025, zou zijn komen te vallen. Op grond van deze thans geldende versie is kleinschalige woningbouw binnen het Landelijk Gebied – mits gerealiseerd binnen de bestaande linten – niet langer in strijd met de Omgevingsverordening en daardoor niet langer verboden. Een ontheffing zou onder het huidige recht dan ook niet langer nodig zijn geweest.	
--	--	--	--	--

	c	Het bouwplan is in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid, die uitgaan van het bouwen in het lint en van het behoud van zicht op het achterliggende polderlandschap. Als gevolg van het bouwplan ontstaat er een straatje dat passend zou zijn in de bebouwde kom, maar die het karakter van het buitengebied aantast.	Op grond van de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 gelden voor onderhavige bouwplan onderstaande ontwikkelprincipes: - De bebouwing beperkt zich tot de bestaande linten; - Laat profielen van sloten (of waterlopen), kades of oevers intact; - Houd de randen van de droogmakerijen vrij van bebouwing; - Situeer nieuwe bebouwing binnen of aan de rand van bestaande kernen of bebouwingslinten; - Ontsluit kavels individueel en laat ze direct aansluiten op het lint. - Geen woonbuurten aan het lint; - Een lint is kleinschalig en gevarieerd; - Behoud zichtlijnen over sloten en ruime erven vanaf het lint naar het landschap. Het bouwplan is in overeenstemming met bovenstaande ontwikkelprincipes: er wordt gebouwd in een bestaand lint, de profielen van sloten, kades of oevers blijven intact, de randen van droogmakerijen blijven vrij van bebouwing, de kavels worden individueel ontsloten (kavels worden niet indirect ontsloten aan het lint) , door te bouwen in meerdere bouwvolumes worden de 7 woningen gerealiseerd in gevarieerde en kleinschalige bebouwing en, ten slotte, er worden nieuwe zichtlijnen gecreëerd naar het open landschap van de droogmakerij. De ontwikkellocatie is direct aangesloten op de Broekermeerdijk. In deelgebied Broekermeerdijk 16 zijn twee bouwvolumes aan de Broekermeerdijk beoogd en één bouwvolume op het achtererf. Ook het laatstgenoemde bouwvolume heeft een individuele ontsluiting aan het lint. In deelgebied Broekermeerdijk 16B en 16C is een bouwvolume beoogd op grotere afstand van de dijk. Direct achter het groen, onder aan de dijk worden de woningen	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. De motivering is wel aangepast, in die zin dat een afbeelding is toegevoegd met daarop weergegeven de zichtlijnen in de bestaande (huidige) situatie.

			ontsloten. De toekomstige ontsluiting en parkeergelegenheid op de ontwikkellocatie is weergegeven in figuur 6 van de Ruimtelijke Onderbouwing. Er ontstaat in de toekomstige situatie geen nieuw straatje c.q. woonbuurt aan het lint; Specifiek wat betreft het zicht naar het open landschap wordt verwezen naar de beantwoording op onderdeel d van deze zienswijze.	
	d	De ‘nieuwe’ zichtlijnen als gevolg van realisatie van het bouwplan zijn slechts een verplaatsing van de momenteel bestaande zichtlijnen. Bovendien zullen de toekomstige zichtlijnen vooral parkeerterreinen laten zien met (schuin) daarachter de nieuwe bebouwing, die veel hoger zal worden dan de huidige schuren.	Op grond van de ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie moeten de zichtlijnen over sloten en ruime erven vanaf het lint naar het landschap behouden blijven. Daar is in dit geval sprake van. Sterker nog, in de toekomstige situatie is zelfs sprake van een versterking van de zichtlijnen. In dat kader wordt verwezen naar de nieuwe tekening die als figuur 6 aan de ruimtelijke onderbouwing wordt toegevoegd  The image is an aerial photograph of a residential area with a proposed development site. A red dashed line outlines the 'projectlocatie' (development location). Blue hatched areas represent 'bestaande bebouwing (te saneren)' (existing buildings to be demolished). Orange dashed lines indicate 'zichtlijnen van het lint naar het landschap' (view lines from the street to the landscape). A legend in the top left corner explains these symbols. A north arrow is in the top right, and a scale bar (0-30m) is in the bottom right.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. De motivering is wel aangepast, in die zin dat afbeelding 6 is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing met daarop weergegeven de zichtlijnen in de bestaande (huidige) situatie.

			De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie heeft betrekking op de situering van bebouwing in het lint en vereist, anders dan bezwaarden kennelijk stellen, niet dat in de zichtlijnen geen auto's geparkeerd mogen staan of dat er geen beplanting mag worden geplaatst in de zichtlijn. Overigens kunnen in de huidige situatie ook al auto's worden geparkeerd op het terrein ter plaatse van de zichtlijnen.	
	e	Het bouwplan leidt volgens bezwaarde tot strijd met de Omgevingsvisie Waterland 2030 (Kernopgave 2), omdat het bouwplan voorziet in woningen in de vrije sector in plaats van het voorzien van woonruimte voor starters, jongeren en senioren. Ook is sprake van strijd met de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2022, omdat geen sprake is van de beleidsmatig nagestreefde 30-30-40 verhouding (sociale huur, middeldure huur- en koopwoningen en vrije sectorwoningen).	Wat betreft Kernopgave 2 wordt opgemerkt dat de voorziene woningen voorzien in verschillende doelgroepen, waaronder onder meer senioren kunnen vallen. De toevoeging van woningen aan de voorraad in de gemeente leidt naar verwachting tot doorstroming, waardoor op hun beurt andere woningen voor onder andere starters, junioren en ook senioren vrij komen. Gelet hierop wordt materieel aan Kernopgave 2 voldaan en is het voorgenomen bouwplan in overeenstemming met de Omgevingsvisie Waterland 2030. Wat betreft de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2022 wordt het volgende opgemerkt: Het Beleidsstuk 30-30-40 is een bijlage bij de Nota Grondbeleid. In dit stuk wordt aangegeven dat in het kader van betaalbaar bouwen en om doorstroom te bevorderen, voor alle te bouwen woningen geldt dat er minimaal 30% sociale huurwoningen, minimaal 30% middeldure huur- en betaalbare koopwoningen (hierna tezamen aangeduid als: 'betaalbare woningen') en maximaal 40% vrije sectorwoningen kunnen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld bij kleine projecten kan afgeweken worden van de percentages. Daarnaast is er een compensatieregeling opgenomen om het tekort aan gerealiseerde sociale huurwoningen volgens het beleidsstuk 30-30-40 te kunnen compenseren door het betalen van een bijdrage	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

			De beoogde ontwikkeling op de locatie voorziet in de realisatie van zeven woningen in de vrije sector. De (locatie)omstandigheden maken dat onderhavige ontwikkeling ongeschikt is voor het ontwikkelen in de verhouding 30-30-40. Daarbij moet in het bijzonder worden gedacht aan het feit dat de woningen zijn voorzien in het buitengebied wat geen (goede) bereikbaarheid heeft met OV. Daarbij komt dat om op een financieel haalbare wijze goedkope woningbouw te kunnen realiseren er meer woningbouw dan 7 woningen zou moeten worden gerealiseerd, in grotere volumes. Dat staat haaks op het gemeentelijk beleid voor deze locatie dat voorziet in beperkte bebouwing van het lint. Vasthouden aan de eis van 30-30-40 zou tot een onuitvoerbaar plan hebben geleid, hetgeen onwenselijk is voor deze probleemlocatie. De locatie en overige kenmerken van de herontwikkeling maakt het niet mogelijk om betaalbare woningen en sociale huurwoningen te realiseren. Om te kunnen voorzien in een ontwikkeling van zeven woningen in de vrije sector wordt derhalve een bijdrage betaald aan de gemeente Waterland welke wordt ingezet voor de realisatie van extra sociale huurwoningen op een andere locatie. In zoverre wordt via dit project indirect bijgedragen aan sociale woningbouw in de gemeente.	
	f	Bezwaarde meent dat sprake is van een onzorgvuldige besluitvorming, nu het verstrijken van de ontheffing van de provincie lijkt te worden gebruikt als drukmiddel voor een snelle besluitvorming.	Zie de beantwoording bij punt b van deze zienswijze. In dit concrete geval geldt de brief van Gedeputeerde Staten d.d. 29 maart 2023 als een ontwerpverklaring van geen bedenkingen, waartegen onderhavige bezwaarden een zienswijze kunnen indienen. De ontheffing is dus nog niet definitief verleend en de daarin opgenomen termijn van 2 jaar is ook nog niet aangevangen. Deze termijn vangt namelijk pas aan na het verlenen van de ontheffing, en de ontheffing is in dit concrete geval nog niet	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

			verleend. Het verstrijken van de ontheffingstermijn wordt dus ook niet gebruikt als drukmiddel voor een snelle besluitvorming. Bovendien is juist, omwille van een zorgvuldige besluitvorming, het gehele ontwerpbesluit inclusief de ontheffing van de provincie een tweede maal ter inzage gelegd, maar ditmaal als ontwerp verklaring van geen bedenking.	
--	--	--	--	--

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting Zienswijze 3	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
3	a	De ontwerp-omgevingsvergunning is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Zie de beantwoording onder 2a.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	b	De ontheffing van de Omgevingsverordening van GS van 29 maart 2023 is ten onrechte verleend en is onvoldoende gemotiveerd.	Zie de beantwoording onder 2b.	Deze zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van de voorgenomen ontheffing.
	c	Bezwaarden maken zich zorgen over de belasting van het bouwplan op het riool, nu sprake zal zijn van meer dan een verdubbeling op het aanbod op het riool.	De ontwikkeling leidt tot een toename van het aantal woningen. Het riool krijgt door de ontwikkeling meer afvalwater te verwerken. Naar aanleiding van de zienswijze heeft initiatiefnemer de capaciteit van de riolering door Civil Pro laten berekenen. Hieruit blijkt dat er sprake is van een toename van het afvalwater door de realisatie van de woningen. In de toekomstige situatie is	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

			de benodigde capaciteit 0,12 DWA (m³/h) voor nummer 16 en 0,09 DWA (m³/h) voor nummer 16 B/C. De huidige aansluiting van Broekermeerdijk 16 en 16 B/C op de putten (7C020 en 7C019) volstaat hiervoor.	
	d	Bezwaarden maken zich zorgen over de belasting van het bouwplan op het elektriciteitsnet.	Het project staat al geruime tijd op de monitor plancapaciteit voor woningbouwprojecten en is reeds afgestemd met Liander in het kader van periodieke overleg. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat er ten aanzien van een probleem zal ontstaan. Er is dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat het project niet uitvoerbaar is vanwege de capaciteit van het stroomnet.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	e	De huidige digitale infrastructuur (telefoon en internet) is niet berekend op de komst van 7 extra huishoudens. Het bevorderen van de digitale infrastructuur, zoals glasvezel en kabelinternet, is een belangrijk speerpunt van de gemeente.	Op de Broekermeerdijk ligt nog geen glasvezel verbinding. De dekking en kwaliteit van het internet en mobiele netwerk is een verantwoordelijkheid die ligt bij de commerciële bedrijven zoals KPN en ZIGGO. De gemeente heeft hierin een faciliterende en toetsende rol wanneer er sprake is van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het aanleggen of vernieuwen van de digitale infrastructuur. De transformatie van bestaande bebouwing naar woningbouw zal geen effect hebben op de kwaliteit van de bestaande digitale infrastructuur.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	f	De toename van het aantal verkeersbewegingen zal leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening en de (verkeers)veiligheid komt in het geding.	Zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing, zal er door het ontwikkelen van woningbouw en het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten per saldo een afname ontstaan van het aantal verkeersbewegingen van en naar de projectlocatie. Meer in het bijzonder zal hierdoor het zware bedrijfsverkeer van en naar de projectlocatie afnemen ten koste van regulier verkeer ten behoeve van woningbouw, hetgeen ook een positief effect zal hebben op de belasting van de dijk en de verkeersveiligheid. Niettemin is door Goudappel een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het project voor de verkeerssituatie. Daarbij is Goudappel uitgegaan van de feiten (de verkeersintensiteit is met	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. De motivering is wel aangepast, in die zin dat de notitie "Beantwoording zienswijzen Broekermeerdijk

			behulp van telslangen gemeten voor een periode van twee weken, van vrijdag 24 november tot donderdag 7 december 2023). Wanneer de wenselijke verkeersintensiteit van de Broekermeerdijk wordt vergeleken met de gemeten intensiteit, blijkt dat de Broekermeerdijk voldoende restcapaciteit heeft om een eventuele verkeerstoename op te vangen en dat er geen infrastructurele maatregelen nodig zijn. Het bovenstaande wordt nader toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing en Bijlage 14 bij deze onderbouwing, de Notitie 'Parkeren en verkeer Broekermeerdijk Watergang' (Goudappel, d.d. 20 december 2023). Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen op verzoek van de initiatiefnemers door Goudappel zorgvuldigheidshalve nog een aanvullend onderzoek gedaan naar de verkeerssituatie. Uit de notitie "Beantwoording zienswijzen Broekermeerdijk Watergang" d.d. 20 maart 2025 met kenmerk: 020257.20250320.N1.01 volgt dat ook uitgaande van de feitelijke situatie, d.w.z. zonder saldering met de huidige planologische situatie (sloop- en aannemersbedrijf) moet worden geconcludeerd dat de toename van het verkeer ten gevolge van het project zodanig beperkt is dat deze opgaat in het heersend verkeersbeeld en derhalve geen nadelige gevolgen heeft voor de (verkeers)veiligheid. Er is op voorhand geen aanleiding te twijfelen aan de juistheid van de conclusies van Goudappel. Bezwaarden hebben ook geen tegenonderzoek overgelegd op basis waarvan anderszins zou moeten worden geconcludeerd.	Watergang" d.d. 20 maart 2025 met kenmerk: 020257.20250320.N1.01 is toegevoegd als bijlage 16 aan de ruimtelijke onderbouwing.
	g	Bezwaarden voelen zich te weinig gehoord door de gemeente en de provincie, bezwaarden wensen graag de provincie te informeren over hun zienswijze tegen het	Zie beantwoording van zienswijze 1 onder a. De zienswijze met betrekking tot de ontwerp-ontheffing is doorgestuurd naar de provincie en is door de Provincie beantwoord, zie bijlage bij deze antwoordnota.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

		voorgenomen bouwproject met bijbehorende ontheffingen.		
--	--	--	--	--

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting Zienswijze 4	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
4	a	Bezwaarden zijn niet tijdig bij de voorbereiding van de besluitvorming betrokken. Zij hadden in de gelegenheid moeten worden gesteld om voorafgaand aan de verlening van de ontheffing door GS een zienswijze in te dienen, op grond van artikel 4:8 Awb (met verwijzing naar ECLI:NL:RVS:2022:3411). Dit gebrek kan niet worden gepasseerd doordat bezwaarden nu alsnog hun zienswijze hebben kunnen indienen, omdat het principe van participatie zoals nu vastgelegd in de Omgevingswet, vereist dat belanghebbenden in een vroegtijdig stadium worden betrokken. Nu dit niet is gebeurd is de voorbereiding onzorgvuldig geweest.	Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder a en van zienswijze 2 onder b.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

		Bezwaarden staan open voor een overleg over de wenselijkheid en inpasbaarheid van het bouwplan en menen dat de zorgvuldigheid een dergelijk gesprek vereist.		
	b	Bezwaarden hebben landschapsarchitect de heer Strootman verzocht het bouwplan te beoordelen. Hij komt tot de conclusie dat het bouwplan afbreuk doet aan de landschappelijke (kern)kwaliteiten van het gebied. Het bouwplan is in strijd met artikel 6:45 Omgevingsverordening dat bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen in Bijzonder provinciaal Landschap (BPL) moeten zijn gericht op het behouden en beschermen van de kernkwaliteiten van het BPL en dat deze regels moeten bevatten ter bescherming van het BPL (artikel 6:46 lid Omgevingsverordening). De kernkwaliteiten die volgens bezwaarden in het geding zijn, zijn “openheid en ruimtebeleving” (het toevoegen van de woningen - ook op het	In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Holland aan de Omgevingsverordening NH2022 gewerkt. De Omgevingswet is in werking getreden op 1 januari 2024 en op hetzelfde moment trad de Omgevingsverordening NH2022 in werking. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor dit project is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het oude recht blijft daarom van toepassing en een besluit wordt genomen op basis van de Omgevingsverordening NH2020, zoals deze gold op 31 december 2023. Ingevolge de Omgevingsverordening NH2020 is de projectlocatie gelegen in “Bijzonder Landschap-Waterland”. Wanneer een ruimtelijk plan ter plaatse van het Bijzonder provinciaal landschap (BPL) wordt gerealiseerd dient conform artikel 6.46 rekening te worden gehouden met de voorkomende kernkwaliteiten, waaronder de kernkwaliteit openheid en ruimtebeleving. De openheid wordt niet aangetast omdat de ontwikkeling plaats vindt op een locatie die reeds verdicht is. Van een verdere verdichting of verrommeling is geen sprake. Integendeel, het plan heeft juist tot gevolg dat de bestaande verrommelde situatie van een sloop-/aannemersbedrijf met zwaar vrachtverkeer op de smalle dijk en opslag van asbesthoudend afval wordt beëindigd op de locatie. De locatie 16B/C werd toegevoegd omdat het hier een tweetal verwaarloosde schuren betrof. Zichtlijnen vanaf de dijk naar het open landschap worden met het plan juist	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

		achtererf - leidt tot ongewenste verdichting en verrommeling en belemmert de zichtlijnen vanaf de ringdijk op de droogmakerij en vice versa) en “korte bebouwingslinten” (het bouwplan wijkt af van de oorspronkelijke bouwvlakken en er wordt gebouwd op de rand van de droogmakerij die daardoor wordt aangetast, bovendien is er sprake van tweedelijsbebouwing). Bezwaarden menen dat voor zover al sprake is van verbetering ten opzichte van de huidige situatie, deze marginaal is.	geherintroduceerd en ruimtelijk geaccentueerd door de volumes dwars op de dijk te positioneren. De bebouwing aan de voet van de dijk doet geen afbreuk aan de identiteit van de dijkbebouwing omdat deze in zijn vormgeving nevens geschikt is aan de hoofdbebouwing aan de dijk en verwijst naar het vroegere gebruik als erf met een agrarische functie. Langs de Broekermeerdijk komen op verschillende situaties voor waar boerenerven op dezelfde manier zijn opgebouwd. De door bezwaarden genoemde kernkwaliteiten worden verder uitgewerkt in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (waaronder openheid en ruimtebeleving). In de beantwoording van zienswijze 2 onder a wordt toegelicht dat het bouwplan ook in overeenstemming is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.	
	c	Bezwaarden vrezen overlast en schade door de toename van de verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan. Door drukte op de dijk komt verkeersveiligheid in het geding. Bezwaarden hebben geen vertrouwen in de uitkomst van het verkeersonderzoek. Zij menen dat onderzoek moet worden gedaan naar de feiten, op basis waarvan de verkeerssituatie anders zal uitpakken.	Zie beantwoording zienswijze 3 onder f. Met betrekking tot de gestelde (berm)schade wordt verwezen naar de notitie “Beantwoording zienswijzen Broekermeerdijk Watergang” d.d. 20 maart 2025 met kenmerk: 020257.20250320.N1.01. De verkeerstoename ten gevolge van het project is zo beperkt dat deze zal opgaan in het heersende verkeersbeeld, wat betekent dat de verkeersveiligheid in de toekomstige situatie niet verschilt van de verkeersveiligheid in de huidige situatie. Ook het aantal passeerbewegingen blijft daarmee beperkt. Bovendien zal in de toekomstige situatie het aandeel zware voertuigen (welke in de huidige situatie mogelijk voor schade zorgen) komen te vervallen, aangezien enkel woningen worden gerealiseerd.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. De motivering is wel aangepast, in die zin dat de notitie “Beantwoording zienswijzen Broekermeerdijk Watergang” d.d. 20 maart 2025 met kenmerk: 020257.20250320.N1.

				01 is toegevoegd als bijlage 16 aan de ruimtelijke onderbouwing.
	d	In de ruimtelijke onderbouwing wordt te weinig aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Er is geen klimaatstresstest uitgevoerd, hetgeen verplicht zou zijn op grond van de provinciale Omgevingsvisie NH 2025. Daarnaast zou het bouwplan in strijd zijn met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2030 op grond waarvan waterrobuust moet worden gebouwd.	Vooropgesteld dat de provinciale Omgevingsvisie NH2025 niet van toepassing is, wordt bij de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze ervan uitgegaan dat reclamant de Omgevingsvisie NH2050 heeft bedoeld. Voor wat betreft klimaatadaptatie is van belang dat in de Omgevingsverordening NH2020 in artikel 6.62 regels betreft ten aanzien van klimaatadaptatie. Op grond van dat artikel moet de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op: a. wateroverlast; b. overstroming; c. hitte; d. watertekort; e. verzilting; f. verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit. De beschrijving moet tevens de maatregelen en voorzieningen omschrijven die worden getroffen om de omschreven risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Op grond van de gemeentelijke Omgevingsvisie 2030 moeten ontwikkelingen in het buitengebied aandacht besteden aan waterrobuust bouwen.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. De motivering is wel aangepast, in die zin dat als bijlage 1 aan de ruimtelijke onderbouwing een nadere motivering is toegevoegd ten aanzien van de onderwerpen klimaatadaptatie en waterrobuust bouwen.

			Naar aanleiding van deze zienswijze is aan de ruimtelijke onderbouwing als bijlage 1 de notitie 'Klimaatadaptatie Broekermeerdijk, Watergang' d.d. 3 juni 2025 toegevoegd. In die notitie wordt uitgebreid ingegaan op de toepasselijke regelgeving op provinciaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van klimaatadaptatie en waterrobuust bouwen zoals van toepassing voor de woningbouwontwikkeling aan de Broekermeerdijk 16, 16B en 16C. Om het risico op te beoordelen is onder andere de Klimaateffectatlas (klimaateffectatlas.nl) geraadpleegd. De conclusie luidt dat de woningbouwontwikkeling aantoonbaar rekening houdt met de effecten van klimaatverandering en niet in strijd is met het daarvoor geldende beleid.	
	e	Bezwaarders menen dat ten onrechte een mer-beoordelingsbesluit ontbreekt. Dit besluit had op grond van artikel 7.17 lid 1 Wet zes weken na ontvangst van de aanmeldnotitie moeten worden genomen en op grond van artikel 7.19 lid 2 Wet milieubeheer had dit besluit voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit moeten zijn genomen.	Een mer-beoordelingsbesluit is voor het onderhavige project niet noodzakelijk. Hoewel initiatiefnemer een aanmeldnotitie mer heeft opgesteld en bij de aanvraag heeft gevoegd, is dit onverplicht gebeurd. Er is namelijk geen sprake van een project als bedoeld in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Meer specifiek is ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Zoals volgt uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348, 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253 en 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729, overweegt de Afdeling dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In 2020 heeft de Afdeling geoordeeld (11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729) dat een project bestaande uit de sloop	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit. De motivering is wel aangepast, in die zin dat de brief van 20 februari 2025 is toegevoegd als bijlage 18 aan de ruimtelijke onderbouwing.

			van bestaande schoolbebouwing en de bouw van 12 rijwoningen, gelet op de aard en omvang ervan, niet kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject. In dat kader oordeelt de Afdeling dat weliswaar sprake is van een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van het perceel door de realisatie van 12 woningen weliswaar verandert, maar dat dat niet betekent dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:100). Ook bij het onderhavige project is sprake van een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden, vindt de bebouwing plaats op reeds bebouwde percelen en is het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt. Er is daarom geen sprake van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject. Niettemin heeft het college naar aanleiding van de aanmeldnotitie zekerheidshalve beoordeeld of een milieueffectrapportage moet worden gemaakt, mede gelet op de kenmerken van het project zoals omschreven in de aanmeldnotitie en de ruimtelijke onderbouwing d.d. 25 oktober 2024. Het College is van oordeel dat dit niet het geval is. Bij brief van 20 februari 2025 heeft het College initiatiefnemer van dit standpunt in kennis gesteld. Anders dan bezwaarden menen hoeft het besluit van het College niet te worden bekendgemaakt in geval van een vormvrije mer-beoordeling.	
	f	Bezwaarden menen dat voor zover bij het stikstofonderzoek	Er is een Aeries-berekening gemaakt om de gevolgen voor Natura-2000 ten gevolge van eventuele stikstofdepositie in kaart	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot

		gebruik is gemaakt van intern salderen alsnog een passende beoordeling moet worden gemaakt en een natuurvergunning moet worden verkregen, gelet op de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2024. Bezwaarden menen dat onzeker is of een aanvraag natuurvergunning zal worden verleend, waardoor het project niet uitvoerbaar zou zijn.	te brengen (Onderzoek stikstofdepositie herinrichting Broekerveerweg 16, 16b en 16c Watergang, Busscher Milieu Advies, d.d. 25 oktober 2024, Bijlage 13 bij de Ruimtelijke onderbouwing). Uit deze Aeries-berekening volgt dat er geen sprake zal zijn van significante effecten op Natura 2000-gebieden omdat de stikstofdepositie van de bouw- noch de gebruiksfase boven de 0,00 mol/ha/jaar uitkomt. Om die reden is ook geen natuurvergunning vereist op grond van artikel 2.7 Wet natuurbescherming. Ten overvloede merken wij op dat bij het onderzoek géén gebruik is gemaakt van intern salderen.	wijziging van het besluit.
	g	Bezwaarden menen dat in de provinciale ontheffing niet is onderbouwd wat de bijzondere omstandigheden zijn die de verwezenlijking van het gemeentelijk beleid onevenredig belemmeren, zoals artikel 4.1a lid 1 Wro en artikel 13.4 Omgevingsverordening vereisen. Uit de parlementaire toelichting zou volgen dat GS zeer terughoudend moeten zijn bij het verlenen van een ontheffing van de Omgevingsverordening. Voorts zou de gemeente zich bij haar aanvraag tot ontheffing op aantoonbaar onjuiste informatie van de initiatiefnemer hebben	Het is juist dat artikel 13.4 Omgevingsverordening bepaalt dat GS een ontheffing kan verlenen als bedoeld in artikel 4.1a Wro voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Anders dan bezwaarden menen, is in het ontheffingsbesluit en de aanvraag daartoe (die onderdeel uitmaakt van het besluit) voldoende onderbouwd dat sprake is van bijzondere omstandigheden. De aanvraag voor de ontheffing is in lijn met de aanvraag omgevingsvergunning c.q. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De voorziene bebouwing aan de voet van de dijk en de zichtlijnen waren ten tijde van de aanvraag voor de ontheffing al bekend. Het plan is na de aanvraag van de ontheffing qua uitgangspunten (o.a. verdeling woningen) gelijk gebleven, maar in de nadere uitwerking zijn enkele aanpassingen gedaan (mede ook naar aanleiding van de participatie). Denk aan een geringe wijziging in de positionering van de bouwvolumes,	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

		gebaseerd, zoals het feit dat het bouwplan op het achter terrein wordt gerealiseerd en de zichtlijnen en de openheid van het gebied worden aangetast. Gelet hierop is de ontheffing onjuist en onvoldoende gemotiveerd, en kan deze niet aan de omgevingsvergunning ten grondslag worden gelegd.	het omdraaien van de voor- en achterkanten bij de 3-onder-1-kap woningen (om grotere afstand tot 16A te kunnen realiseren) en het schrappen van de nieuwe watergang (door tussen gelegen grond van 16A en helaas geen overeenkomst kunnen bereiken met de boer). Hiermee wordt echter geen afbreuk gedaan aan de provinciale belangen.	
	h	Omdat de activiteiten in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (zoals volgens bezwaarden volgt uit punten a t/m g) kan de gevraagde omgevingsvergunning niet worden verleend.	Zoals volgt uit de beantwoording van de zienswijzen onder 4 a tot en met g, zijn de activiteiten in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, en kan de gevraagde omgevingsvergunning daarom worden verleend.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	i	Omdat de activiteiten in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (zoals volgens bezwaarden volgt uit punten a t/m g) had de vvgb moeten worden geweigerd.	Zoals volgt uit de beantwoording van de zienswijzen onder 4 a tot en met g, zijn de activiteiten in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, en heeft de gemeenteraad de vvgb daarom terecht verleend.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	j	De omwonenden constateren dat op 20 februari 2025 alsnog een m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen. Zij vermoeden dat dit stuk niet aan de gemeenteraad is gestuurd in verband met de ontwerp-vvgb, zoals artikel 3.11 Wabo (oud) vereist, aangezien bij de ter inzage	Zoals volgt uit de beantwoording van de zienswijzen onder 4 ^e is een mer-beoordelingsbesluit is voor het onderhavige project niet noodzakelijk. Hoewel initiatiefnemer een aanmeldnotitie mer heeft opgesteld en bij de aanvraag heeft gevoegd, is dit onverplicht gebeurd. Er is namelijk geen sprake van een project als bedoeld in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Niettemin is naar aanleiding van de zienswijzen zekerheidshalve toch een m.e.r. beoordelingsbesluit genomen. De indieners van de zienswijzen stellen terecht dat dit m.e.r. beoordelingsbesluit	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

		gelegde stukken nog steeds de ontwerp-vvgb van de raad van 12 december 2024 is gevoegd. Dat is in strijd met genoemd artikel.	niet aan de raad is voorgelegd in het kader van het vaststellen van de ontwerp vvgb. Echter, de aanmeldnotitie die de basis heeft gevormd voor het m.e.r.-beoordelingsbesluit en waarin staat vermeld dat het project geen nadelige milieugevolgen heeft en dat geen m.e.r. beoordeling nodig is, is wél aan de raad voorgelegd. Nu de indieners van de zienswijzen naar aanleiding van de ontwerp vvgb geen inhoudelijke bezwaren met betrekking tot het m.e.r. beoordelingsbesluit naar voren hebben gebracht, maar enkel hebben gesteld dat geen m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen, zijn zij niet in hun belangen geschaad door het alsnog nemen van het m.e.r.-beoordelingsbesluit na verlening van de ontwerp vvgb.	
	k	Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is, afgezien van de verwijzing naar de aanmeldnotitie, niet gemotiveerd. De omwonenden vragen zich af of het besluit juist is. In de zienswijze van 28 januari 2025 hebben zij de vraag gesteld of in het stikstofonderzoek interne saldering is toegepast. Als dat zo is, dan moet een passende beoordeling worden gemaakt en is ook een MER noodzakelijk.	Zie de beantwoording van zienswijze 4 onder f voor wat betreft het aspect stikstof. Door de verwijzing naar de aanmeldnotitie is sprake van een voldoende onderbouwing, nu in die aanmeldnotitie wordt onderbouwd dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.
	l	De ontheffing kan niet meer worden gebruikt als basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning, omdat deze is komen te vervallen.	Zie de beantwoording van zienswijze 2 onder b.	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

Zienswijze nr.	Onderdeel	Samenvatting Zienswijze 5	Beantwoording	Te wijzigen in besluit
5	a	Bezwaarde is een bedrijf gelegen op Broekermeerdijk 15 en meent dat het bouwplan te dicht is gesitueerd op zijn bedrijf. Hij vreest dat de toekomstige bewoners gaan klagen over herrie en stank veroorzaakt door het bedrijf.	Op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 4.2 de ruimtelijke onderbouwing waarin specifiek ten aanzien van de bestaande melkveehouderij aan de Broekermeerdijk 15 is onderzocht of de ligging van de geplande woningbouw vanuit de aspecten geur, geluid, stof en gevaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verantwoord is. De ontwikkeling van de projectlocatie van bedrijvigheid naar wonen leidt niet tot (extra) beperkingen van de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van de melkveehouderij. In de omgeving van de melkveehouderij zijn reeds diverse woonbestemmingen opgenomen, waaronder direct naast de projectlocatie en direct aangrenzend aan de westzijde van het agrarisch bouwvlak. Wijziging van de functie van de projectlocatie van 'Bedrijf' naar 'Wonen' leidt hierdoor niet tot extra beperkingen. De ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf worden reeds beperkt door de bestaande woningen. Daarbij is het van belang te vermelden dat binnen de projectlocatie reeds een bedrijfswoning is toegestaan en vergund. Doordat dit geen bedrijfswoning behorende tot het agrarisch bedrijf betreft, dient het agrarisch bedrijf reeds rekening te houden met een woning van derden ter plaatse van de projectlocatie. De nieuw te realiseren woningen bevinden zich daarbij op een grotere afstand van het agrarisch bedrijf dan de reeds vergunde bedrijfswoning aan de Broekermeerdijk 16. Ten aanzien van het eventuele risico op overlast door geurhinder wordt het volgende opgemerkt. Op grond van artikel 5 van de Wgv geldt een minimale afstand tussen een geurgevoelig object	De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot wijziging van het besluit.

			en de gevel van een dierenverblijf. Deze afstand bedraagt ten minste 50 m voor objecten binnen de bebouwde kom en ten minste 25 m voor objecten buiten de bebouwde kom. De afstand van de bestaande bebouwing behorende tot de melkveehouderij tot aan de projectlocatie bedraagt circa 45 meter. In dit kader is relevant dat op de locatie dieren worden gehouden zonder een geuremissiefactor en de afstandseisen derhalve kunnen worden aangehouden. De stelling voor wat betreft de vrees voor klachten over herrie veroorzaakt door het bedrijf wordt niet nader onderbouwd. Op basis van de VNG handreiking Activiteiten en milieuzonering geldt voor een melkveehouderij zone 1 ten aanzien van het aspect geluid. Bij zone 1 wordt een richtafstand aangehouden van 30 meter. Deze richtafstand wordt ruimschoots gehaald. Onduidelijk blijft waarop de vrees voor een onaanvaardbare geluidsbelasting op de nieuwe woningen door het agrarisch bedrijf is gebaseerd.	
--	--	--	--	--

3. Wijzigingen ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning

Ambtshalve wijzingen

Onderwerp	Uitleg	Ontwerp omgevingsvergunning	Te wijzigen in definitief besluit
Parkeerbehoefte	De tekening behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning is aangepast.	Op de tekening behorend bij de ontwerp omgevingsvergunning stonden 14 parkeerplaatsen getekend.	Op de tekening behorende bij het definitieve besluit zijn 16 parkeerplaatsen getekend. Daarmee wordt voldaan aan de parkeereisen.
Tekeningen	De situatietekening van de toekomstige situatie figuur 2 is vervangen.	In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het ontwerp besluit is in figuur 2 een situatietekening bijgevoegd waarop 14 parkeerplaatsen waren getekend.	In de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing behorend bij het definitieve besluit is op pagina 8 de situatietekening van de toekomstige situatie in figuur 2 aangepast. Op de tekening zijn 16 parkeerplaatsen aangegeven.
Water	De beschrijving van het oppervlaktewater op de locatie is aangepast in die zin dat het plan niet meer uitgaat van het aanleggen van een nieuwe watergang.	In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het ontwerp besluit is het volgende aangegeven: <i>Oppervlaktewater</i> <i>Ter plaatse van de ontwikkellocatie en in de omgeving zijn bestaande secundaire waterlopen aanwezig (zie onderstaande figuur). Daarnaast wordt een nieuwe watergang aangelegd in de zuidzijde. Bij de aanleg van nieuw water adviseert HHNK om zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande waterstructuur en</i>	In de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing behorend bij het definitieve besluit is het volgende aangegeven: <i>Oppervlaktewater</i> <i>Ter plaatse van de ontwikkellocatie en in de omgeving zijn bestaande secundaire waterlopen aanwezig (zie onderstaande figuur). Dit project leidt niet tot de realisatie van bebouwing of andere obstakels direct langs de oever van de bestaande waterlopen. De onderhoudsstroken van watergangen blijven hiermee bereikbaar.</i>

		<i>onderhoudssituatie. Bij aanleg of aanpassing van waterlopen is het belangrijk om rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud van de waterlopen. Hiervoor wordt een obstakelvrije zone geadviseerd. Dit project leidt niet tot de realisatie van bebouwing of andere obstakels direct langs de oever van de bestaande waterlopen. De onderhoudsstroken van watergangen blijven hiermee bereikbaar.</i>	
--	--	---	--

[Geef tekst op]

[Geef tekst op]