

Bestemmingsplan

Broek in Waterland – Drs. J.van Disweg



Broek in Waterland - Drs. J. van Disweg

Inhoudsopgave

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planologische regeling	4
1.3 Ondergrond	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Rijksbeleid	7
3.3 Provinciaal beleid	14
3.4 Regionaal beleid	19
3.5 Waterbeleid	20
3.6 Gemeente	21
3.7 Conclusie	24
Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Ecologie	25
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	26
4.4 Water	27
4.5 Milieuzonering	28
4.6 Bodem	28
4.7 Geluid	28
4.8 Luchtkwaliteit	29
4.9 Externe veiligheid	29
4.10 Verkeer en parkeren	30
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
Hoofdstuk 5 JURIDISCHE VORMGEVING	32
5.1 Algemeen	32
5.2 Toelichting op de bestemmingen	32
Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.3 Economische uitvoerbaarheid	36
6.4 Grondexploitatie	36

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van een woningbouwplan aan de Drs. J. van Disweg in Broek in Waterland. Het planvoornemen omvat de realisatie van 15 woningen op deze locatie. In het geldende bestemmingsplan 'Broek in Waterland' zijn de gronden bestemd voor 'Agrarische doeleinden'. Deze bestemming staat de woningbouw niet toe. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Het plangebied, zoals weergegeven in figuur 1, ligt aan de rand van de kern Broek in Waterland, en grenst deels aan het beschermde dorpsgezicht. De ontwikkeling van de locatie is vanuit het open landschap beeldbepalend. In het vigerend bestemmingsplan wordt de locatie gezien als de afronding van het dorp Broek in Waterland.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1.2 Planologische regeling

De huidige planologische regeling voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Broek in Waterland', (vastgesteld op 24 april 2008 en goedgekeurd op 9 december 2008). In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor 'Agrarische doeleinden'. Daarnaast is het plangebied aangewezen als wijzigingsgebied, waarmee de agrarische gronden een woonbestemming kunnen krijgen. Voorwaarde is echter een maximaal aantal van 13 woningen. Het initiatief betreft de bouw van 15 woningen, waardoor dit niet volledig past binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Om deze reden is een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.3 Ondergrond

Voor de verbeelding op papier wordt gebruik gemaakt van topografische en kadastrale ondergronden. Deze ondergronden zijn echter niet altijd actueel en tonen niet altijd alle bebouwing. Deze ondergronden dienen slechts ter oriëntatie. In het vaststellingsbesluit is opgenomen welke ondergrond is gebruikt bij het opstellen van het plan.

De ondergronden (waaronder luchtfoto's) die worden gebruikt op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden beschikbaar gesteld door de beheerder van deze website. Ook die ondergronden zijn niet altijd actueel en tonen niet altijd alle bebouwing. De gemeente heeft daar geen invloed op.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de bestemming. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de grondexploitatie.

Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

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

Ten zuiden en ten westen van het plangebied ligt de bebouwing van de kern Broek in Waterland. Het plangebied wordt van deze bebouwing ruimtelijk gescheiden door de watergang Het Dee. Dit is een brede watergang, waarin gevaren kan worden. Direct ten noorden van het plangebied ligt de Drs. J. van Disweg. Aan de overzijde van deze weg ligt het buitengebied van de gemeente Waterland.

Op dit moment is het plangebied in gebruik als grasland/ponyweide behorende bij de tuin van de naastgelegen woning. De bestemming is momenteel nog 'Agrarisch', maar de gronden behoren niet meer tot een agrarisch bedrijf.

2.2 Toekomstige situatie

Voor de planlocatie is indertijd een initiatief ingediend bestaande uit 16 woningen. De gemeente heeft, ter uitwerking van de gewenste woningbouw binnen de planlocatie, een Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) opgesteld. Over het concept daarvan is met verschillende belanghebbenden, met name omwonenden, overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot een vrij gedetailleerd uitgewerkt SPvE, waarbij maximaal 15 woningen zijn toegestaan in het gebied. Figuur 2 geeft indicatief weer hoe de verkaveling van het plangebied kan gaan plaatsvinden. Het SPvE is als bijlage 1 Stedenbouwkundig programma van eisen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De nieuwe bebouwing volgt de lintstructuur die kenmerkend is voor Broek in Waterland. Zo worden vier woningen als een lint aan de Drs. J. van Disweg gebouwd. Achter het lint, gescheiden door nieuw water (lintsloot) worden de overige woningen gesitueerd. Het plan kent meerdere woningtypen in verschillende prijsklassen. De sociale woningen worden geclusterd in één bouwvolume (een woonschuur) in een groene omgeving. Hierdoor blijft de openheid gewaarborgd en kunnen bepaalde (door)zichten worden behouden.

Het programma betreft concreet het volgende:

- 4 woningen in 1 lint aan de Drs. J. van Disweg;
- 5 sociale woningen als 1 schuurvolume;
- 6 vrijstaande of geschakelde woningen aan een nieuw lint;
- 12 parkeerplaatsen in openbaar gebied;
- 20 parkeerplaatsen op eigen erf.



Figuur 2. Voorgenomen inrichting van het plangebied (datum: 13-03-2017)

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de beleidskaders waarmee bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening is gehouden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Met deze structuurvisie laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer dan eerder het geval was over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk heeft gekozen voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Uitsluitend voor deze belangen is het Rijk direct verantwoordelijk en wil hier resultaten op boeken. Buiten de hieronder genoemde 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen:

1. Rijkswaardwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro wordt voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. De algemene regels in het Barro hebben vooral een beschermend karakter waardoor de in de SVIR geformuleerde nationale belangen niet worden belemmerd door ontwikkelingen die door bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen. Hierbij kan worden gedacht aan de opdracht aan de provincies om in een verordening de gebieden aan te wijzen die het Natuurnetwerk Nederland vormen.

Vanuit het Barro zijn er voor dit plangebied verder geen concrete regels van toepassing waarmee rekening moet worden gehouden in het bestemmingsplan. Ook vanuit de recente wijzigingen (grote rivieren, elektriciteitsvoorziening, algemene en overige bepalingen) in het Barro die per 1 juli 2016 in werking zijn getreden, zijn er geen concrete nationale belangen die op het plangebied van toepassing zijn.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

3.2.3.1 *Algemeen*

In het Bro zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, de resultaten van verrichte onderzoeken, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van (onaanvaardbare) leegstand en onnodig 'bouwen in de wei'. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Een toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet gezien het voorgaande een beschrijving bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3.2.3.2 *Stedelijke ontwikkeling*

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

Daarnaast kan op basis van op dit punt gevormde jurisprudentie worden geconcludeerd dat indien sprake is van een functiewijziging zonder toename van het ruimtebeslag, er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (zie o.a. uitspraken: ECLI:NL:RVS:2014:2143, ECLI:NL:RVS:2014:743, ECLI:NL:RVS:2014:2331, ECLI:NL:RVS:2014:4648). Ook wanneer mogelijkheden worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (zie o.a. uitspraak ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Wanneer het voorgaande bestemmingsplan niet bij recht voorziet in een voorgenomen stedelijke ontwikkeling, maar in een, ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan niet benutte, wijzigingsbevoegdheid voor de desbetreffende stedelijke ontwikkeling en het nieuwe plan bij recht voorziet in deze stedelijke ontwikkeling, is deze ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde eisen. Een wijzigingsbevoegdheid geeft immers slechts de mogelijkheid om de bestaande bestemming te wijzigen in een bij het moederplan in beginsel aanvaardbaar geachte bestemming (uitspraak van 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1028 (Son en Breugel)). In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van 15 nieuwe woningen. Ook is de mogelijkheid opgenomen voor 'generatiewonen'. Hiermee wordt zowel voorzien in een functiewijziging als een groter planologisch beslag. Daarom wordt geconcludeerd dat het plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en wordt het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3.3 *Behoefte aan woningen*

Artikel 3.1.6, lid 2 luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Specifiek voor de functie wonen gaat het om het bepalen van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen in de regio. In de kwantitatieve benadering staan aantallen woningen centraal en in een kwalitatieve benadering staan de kwaliteiten van de woonmilieus centraal. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio niet wordt voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnenstedelijke herstructurering dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Als in de regio meerdere locaties in de geconstateerde behoefte kunnen voorzien, is het aan de regio zelf om deze behoefte te verdelen over die locaties. Als de regionale behoefte voldoende is om een beoogde locatie te ondersteunen én deze locatie is in regionaal verband geselecteerd om in de behoefte te voorzien, dan kan dit afdoende motivering vormen in deze toelichting van het bestemmingsplan.

Voor de Metropoolregio Amsterdam (per 1-1-2017 de opvolger van de stadsregio Amsterdam), is eind 2016 door alle gemeenten het regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2019 (RAP) vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben, na een aanvulling hierop (Oplegger), het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2019 (versie d.d. 17 juli 2017) op 5 september 2017 vastgesteld. In deze notitie wordt onder andere een beschrijving gegeven van de regionale woningbouw opgaven en acties die per deelregio zijn uitgewerkt, de regionale woningmarkt en de vooruitblik op ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente Waterland valt binnen de deelregio MRA-Noord/Zaanstreek-Waterland.

Kwantitatieve woningbehoefte:

Op pagina 14 van deze RAP is in alinea 4.1.3 de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgewerkt in een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing. In bijlage 6 van deze RAP is voor de regio Zaanstreek-Waterland (waar de gemeente Waterland onderdeel van uit maakt) de basisscenario woningbehoefte 2015-2025 in een tabelvorm weergegeven. Hieruit blijkt dat er voor alle categorieën koopwoningen behoefte is aan extra woningen en voor huurwoningen behoefte is aan huurwoningen tot een huur van € 971,- per maand.

Zaanstreek-Waterland		basisscenario woningbehoefte 2015-2025			
	prijsklasse	trendmatig	gecorrigeerd *)	aandeel totale behoefte	voorraad 2015
koopwoning					
	< €185.000	3.250	1.820	14%	30.450
	€185 - €210.000	1.310	1.640	13%	16.470
	€210 - €285.000	2.270	2.290	18%	24.000
	> €285.000	1.790	2.570	20%	14.590
huurwoning					
	huur tot €711	4.060	3.480	27%	50.040
	huur €711-€971	100	800	6%	6.590
	huur boven €971	-20	140	1%	1.480
		12.760	12.760	100%	143.600

*) gecorrigeerd voor woonwensen op basis van beslist verhuisgeneigden

Figuur 3. Onderdeel van bijlage 6 RAP

Kwalitatieve woningbehoefte:

In bijlage 8 van deze RAP is voor de regio Zaanstreek-Waterland de woningbehoefte 2015-2025 en plancapaciteit 2016 in een tabelvorm weergegeven. Dit betreft de productiecapaciteit voor de gehele beschouwde periode zoals deze bekend is per 2016. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen, tussen stedelijk en suburbaan en tussen koop- en huurwoningen. Uit de tabellen van bijlage 8 blijkt dat er voor alle categorieën koopwoningen behoefte is aan extra woningen en voor huurwoningen behoefte is aan extra huurwoningen tot een huur van € 971,- per maand.

Koopwoning / huurwoning		woningbehoefte 2015-2025	plancapaciteit 2016
koopwoning			
	betalbaar	6.780	280
	middelduur	11.910	5.930
	duur	15.930	13.510
huurwoning			
	betalbaar	23.540	8.530
	middelduur	5.180	2.840
	duur	4.510	2.860
	onbekend		2.590
totaal		67.870	36.540

Figuur 4. onderdeel bijlage 8 RAP

Eengezins / meergezins i.r.t. stedelijk / suburbaan		woningbehoefte	plancapaciteit
		2015-2025	2016
eengezins	stedelijk	8.000	3.520
	suburbaan	14.000	2.280
meergezins	stedelijk	36.050	22.850
	suburbaan	9.800	760
	onbekend		7.130
totaal		67.870	36.540

Figuur 5. onderdeel bijlage 8 bij het RAP

Broek in Waterland is in te delen in de categorie suburbaan gebied. De behoefte aan eengezinswoningen in de suburbaan gebied bedraagt 14.000, terwijl de plancapaciteit anno 2016 slechts 2.277 woningen betreft. Hieruit blijkt dat er een grote vraag is in de regio naar extra eengezinswoningen. Deze vraag doet zich voor in alle segmenten. Voor meergezinswoningen gelden de getallen 9.800 versus 760. Hieruit blijkt een grote behoefte aan extra meergezinswoningen. Vooral de behoefte aan betaalbare koopwoningen is groot (6.780), terwijl de plancapaciteit anno 2016 slechts 276 woningen bedraagt. Ook is er voor zowel de middelduur als dure categorie woningen nog ruimte voor extra woningen. De woningbehoefte van middel dure meergezinswoningen bedraagt 11.910, terwijl de plancapaciteit 5.934 bedraagt en bij dure meergezinswoningen betreft de behoefte 15.930 woningen terwijl de plancapaciteit anno 2016 13.510 woningen bedraagt.

De woningen op de locatie Van Disweg te Broek in Waterland worden gerealiseerd in het sociale koopsegment (5 woningen) en middeldure/dure segment (10 woningen). Dit past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte welke in de RAP zijn opgenomen. Op basis van bovenstaande informatie kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een regionale behoefte aan de woningen die middels dit bestemmingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt.

3.2.3.4 Motivering buiten bestaand stedelijk gebied

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal redenen genoemd waarom er sprake zou zijn van bestaand stedelijk gebied, zoals:

1. de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom;
2. de locatie valt binnen het bestemmingsplan van de dorpskern Broek in Waterland;
3. de locatie valt buiten bufferzone als onderdeel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening;
4. de locatie viel indertijd binnen rode contouren van het provinciaal Streekplan;

Echter, op basis van een recentelijk verschenen uitspraak (ABRvS 20 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1717) is inmiddels geconcludeerd dat de locatie als buiten bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt. Verwijzend naar punt 4 is daarmee de motivatie om onderhavig plangebied te bebouwen zwaarder geworden. Voorheen was sprake van een gebied gelegen binnen de voormalige rode contouren met een wijzigingsbevoegdheid met 13 woningen. Maar conform de wetgeving en

jurisprudentie anno januari 2018 is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, namelijk een woonwijk van 15 woningen gelegen buiten bestaand stedelijk gebied.

De gemeente Waterland wordt gekenmerkt door:

- de stad Monnickendam, waarvan het historisch centrum als beschermd stadsgezicht is aangemerkt;
- een aantal karakteristieke dorpen welke deels een beschermd dorpsgezicht hebben;
- een heel groot veenweidegebied met daarin een aantal relatief kleine droogmakerijen;
- en het voormalige eiland Marken (klei-op veen gebied) dat geheel als beschermd dorpsgezicht is aangemerkt.

Vrijwel het gehele buitengebied, uitgezonderd De Purmer, en enkele kleine percelen grond, vallen onder de beperking van een bufferzone (voorheen Rijksbufferzone). Binnen de bufferzone mag zonder het aantonen van Nut en noodzaak geen extra verstedelijking plaatsvinden. Ook grote delen van het veenweidegebied lenen zich niet voor woningbouw vanwege de grote natuurwaarden die deze gebieden kennen. Deze gebieden zijn allemaal aan te merken als liggend buiten bestaand stedelijk gebied.

De gemeente is tot op heden zeer terughoudend met het faciliteren van woningbouw binnen de bufferzone en het grote aaneengesloten veenwijdgebied. Echter, gezien de grote behoefte aan nieuwe woningen, wordt wel op een aantal locaties woningbouw voorbereid, hoofdzakelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Met deze projecten wordt echter nog steeds niet voorzien in voldoende nieuwe woningen dan wel in een voldoende gevarieerd aanbod. Onderstaand ter illustratie enkele voorbeelden.

- In de kern IJpendam wordt de voormalige Sebastianusschool getransformeerd naar 8 sociale woningen (gestapeld), bedoeld voor starters en een drietal kleine woningen bedoeld voor senioren. Tevens zijn twee kleine woningen binnen de voormalige school mogelijk. Ook een locatie met een wijzigingsbevoegdheid naar 6 nieuwe woningen is in voorbereiding.
- In Watergang wordt gewerkt aan het plan Stiereveld, dat voorziet in een aantal grondgebonden woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is nog 1 locatie binnen deze kern in beeld (Kanaaldijk 33) welke getransformeerd kan worden naar de functie wonen, maar is qua oppervlakte beperkt. Hier is fysiek geen ruimte voor 10 grondgebonden woningen en 5 sociale koopwoningen (gestapeld).
- In de kernen Katwoude, Overleek en Zuidewoude is geen ruimte gelegen binnen bestaand stedelijk gebied dat ontwikkeld kan worden voor woningbouw.
- In de kern Uitdam wordt op de enige aanwezig locatie welke voor transformatie in aanmerking komt (aan de rand van het dorp gelegen) gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor 3 grondgebonden woningen.
- De locaties die in Monnickendam worden ontwikkeld zijn met name gericht op transformatie en verdichting met het accent op appartementen. Zo wordt gewerkt aan de woningplannen met de namen "De Regenboog" en "Kohnstammlocatie", beide bedoeld voor appartementen en dus geschikt voor een stedelijk woonmilieu. Ook de locatie Galgeriet staat voor de aanvang van een transformatie (van bedrijventerrein, naar een gemengd woon- en voorzieningengebied). Ook deze locatie is met name geschikt voor een stedelijk woonmilieu.
- In de binnenstad van Monnickendam lijkt ruimte te zijn voor de transformatie van enkele bedrijfspercelen, maar het uitplaatsen van bestaande bedrijven is kostbaar en de gemeente beschikt nauwelijks over nieuwe bedrijfsgronden om deze bedrijven uit te plaatsen, waardoor voor deze locaties nog geen plannen in voorbereiding zijn.
- Voor Marken zijn een tweetal initiatieven voor kleine appartementen opgestart en wordt onderzoek gedaan naar woningbouw op delen van het huidige sportpark (verdichting/transformatie). Voor het sportpark is de planontwikkeling onlangs gestart en ligt er een extra uitdaging inzake het waterrobuust bouwen. Op korte termijn zal hier nog geen woningbouw plaats kunnen vinden.
- Ten slotte wordt gekeken naar de kern Broek in Waterland. Er zijn naast onderhavig plan nog drie kleinschalige plannen in voorbereiding. Opgeteld 10 nieuwe woningen (aan de Molengouw, en een andere locatie aan de Drs. J. van Disweg), alle drie kleine plangebieden binnen het bestaand stedelijk gebied. In Broek in Waterland ligt nog wel een grote potentiële herstructureringslocatie,

bedrijventerrein Hellingweg. Deze locatie is echter met name geschikt voor de bouw van appartementen. Met het voorliggende plan wordt beoogd woningen te bouwen die worden gescheiden door nieuw water waarbij wordt voorzien in meerdere woningtypen in verschillende prijsklassen met sociale woningen die worden geclusterd in een woonschuur in een groene omgeving. Deze specifieke behoefte waarin dit plan voorziet, kan niet op een bedrijventerrein aan de Hellingweg worden opgevangen.

Gezien;

- de grote behoefte aan diverse vormen en typen van woningen binnen de totale MRA regio en de regionale afstemming die ook over onderhavig plan heeft plaatsgevonden, blijkt dat meer woningen benodigd zijn dan binnen het bestaand stedelijke gebied kunnen worden gerealiseerd. De provincie heeft de taak om de regionale woningbouw op elkaar te laten afstemmen en bewaakt hierbij de samenhang tussen alle planvorming in de regio. Op 7 november 2017 heeft de provincie ingestemd met het benutten van deze locatie voor woningbouw. Deze instemming is mede verkregen doordat het plan voldoet aan de eisen voor ruimtelijke kwaliteit;
- de geschiedenis van onderhavige locatie die met een wijzigingsbevoegdheid is aangewezen voor woningbouw;
- de directe ligging van het gebied binnen de bebouwde kom van Broek in Waterland;
- de ligging van het plangebied buiten beschermingsregimes zoals de bufferzone en het weidevogelleefgebied (zie alinea 3.3.);

wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt met zijn combinatie van eilandbebouwing en lintbebouwing, niet kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De meeste potentiële locaties zijn reeds in ontwikkeling of planologisch gezien ongeschikt voor de behoefte waarin met dit plan wordt voorzien.

Hierdoor is het te rechtvaardigen dat voor woningbouw als het onderhavige, waarbij de regionale afstemming heeft plaatsgevonden en het plan voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen, een verstedelijking kan plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied.

3.2.3.5 Generatiewonen

Bij generatiewonen is sprake van het samenwonen van één of meer generaties in één woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken. Bij generatiewonen wordt in planologische zin geen extra woning toegevoegd. Hierbij is derhalve geen sprake van extra ruimtebeslag en is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee op dit onderdeel niet aan de orde.

3.2.4 Ecologische hoofdstructuur

Nabij het plangebied liggen gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000 gebied, dan wel behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Hierop wordt nader ingegaan in Hoofdstuk 4.

3.2.5 Conclusie Rijksbeleid

Er is aangetoond dat sprake is van een regionale behoefte aan woningen. Tevens is aangetoond dat niet voldoende ruimte beschikbaar is om op korte termijn woningen te realiseren binnen het bestaand stedelijke gebied. Ten slotte dient hier gemeld te worden dat het uitgevoerde ecologisch onderzoek en het afdoend onderzoek (bijlage 2 en 3 van de toelichting) blijkt dat er geen natuurwaarden in het geding zijn. Op basis van deze informatie kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie 2040

3.3.1.1 Algemeen

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, vastgesteld op 21 juni 2010 en in werking getreden op 1 november 2010. In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik'.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren zijn provinciale belangen genoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van Bestaand bebouwd gebied.

3.3.1.2 Nationaal landschap Laag Holland

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Laag Holland. Het Rijk heeft de provincies gevraagd hierop regie te voeren volgens het principe "behoud door ontwikkeling". In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 staat 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:

1. Het behoud en de ontwikkeling van de openheid van het landschap;
2. Het behoud van de rijkdom aan weide- en moerasvogels;
3. Het behoud van het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
4. Het behoud van het veenpakket;
5. Het behoud van de middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen in het veenweide gebied;
6. Het behoud van een groot aantal archeologische locaties;
7. Het behoud en de ontwikkeling van karakteristieke dijk- en lintdorpen.
8. Om deze kernkwaliteiten te kunnen behouden en ontwikkelen, voert de Provincie regie op de volgende doelen:
9. Het behoud en de ontwikkeling van de landbouw als economische drager van het open landschap;
10. Het verkrijgen van een robuust watersysteem met een goede waterkwaliteit;
11. Het bevorderen van de toegankelijkheid van het gebied voor recreatie en toerisme;
12. Een op de burger gerichte communicatie over het Nationaal Landschap.

Bij de ontwikkeling van het bouwplan wordt rekening gehouden met de doelstellingen voor het behoud van het nationaal landschap.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (versie 1 maart 2017)

De op 12 december 2016 gewijzigde Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 1 maart 2017 in werking getreden. In deze verordening zijn op grond van art. 4.1 Wro regels gesteld om de provinciale belangen te waarborgen. In onderstaande tabel wordt het bestemmingsplan getoetst aan de relevante artikelen van de provinciale verordening (PRV).

Artikel PRV	Toetsingscriterium	Conclusie
5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling	1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. 2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken als bedoeld in het eerste lid.	Het bouwplan is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied conform de begripsbepaling vanuit het Bro. Het plan is indertijd opgenomen in het Regionaal Actieprogramma (RAP) en aanvullend ook afzonderlijk op bestuurlijk niveau regionaal afgestemd en akkoord bevonden (december 2016), waardoor dit plan in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.
Artikel 6 Instelling en taken Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling	1. Er is een ARO 2. De ARO adviseert GS over aangelegenheden betreffende de ruimtelijke ordening, nieuwe stedelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland	Het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied waardoor een inhoudelijk afstemming van onderhavig woningbouwplan door de gemeente met de ARO aan de orde kan zijn. Op 7 november 2017 heeft hierover overleg tussen gemeente, ontwikkelaar en provincie plaatsgevonden. De provincie heeft geconcludeerd dat het plan voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit indien hetgeen besproken is in het bestemmingsplan wordt geborgd. Om deze reden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Zie voor nadere toelichting hiervan hoofdstuk 5 van de toelichting en de regels. Verdere advisering door de ARO is hierdoor conform de met de provincie gemaakte afspraken niet aan de orde.

8a Meerlaagse veiligheid	1 De toelichting van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met: a. de risico's van en bij overstroming, en; b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. 2 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen over de inhoud van de beschrijving als bedoeld in het eerste lid.	Op basis van de beschikbaarheid van beleidsregels op dit onderwerp heeft in de maand december van het jaar 2016 een gesprek plaatsgevonden over onderhavige woningbouwontwikkeling met het Hoogheemraadschap. Hierbij zijn diverse afspraken gemaakt zodat voldoende rekening wordt gehouden met diverse water gerelateerde aspecten en waar nodig verwerkt in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt verwezen naar het waterbeleid (paragraaf 3.5), de watertoets (paragraaf 4.4) en de Bijlagen 7 en 8 van de toelichting).
--------------------------	---	--

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijke gebied	1. Een bestemmingsplan dat in het landelijke gebied voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5a, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad landschap en Cultuurhistorie ten aanzien van: a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8; b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd; c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis; d. de historische structuurlijnen; e. de cultuurhistorische objecten. 2. De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met: a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap; b. de ordeningsprincipes van het landschap; c. de bebouwingskarakteristieken ter plaatse; d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving; e. de bestaande kwaliteiten van het gebied als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies. 3. n.v.t. 4. In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de ARO om advies gevraagd over plannen met grote impact;	Paragraaf 3.3.3. gaat inhoudelijk in op de punten die betrekking hebben op de Leidraad landschap en Cultuurhistorie. Tevens is op basis van het overleg op 7 november 2017 bepaald dat het plan niet om advies hoeft te worden voorgelegd aan de ARO. Wel dient te worden voorkomen dat in de voortuinen hoog opgaand groen zich kan ontwikkelen en dient de groenstrook bij de parkeerplaats daadwerkelijk te worden gerealiseerd. Ter uitvoering daarvan is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.
---	--	---

	5. GS kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste lid teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.	
Artikel 30 Regionale waterkeringen	Het bestemmingsplan dient te worden voorzien van regelgeving toegesneden op de waterkerende functie, waaronder de vrijwaringszones die worden overgenomen van een hoogheemraadschap. Afwijken van de vrijwaringszone is mogelijk indien blijkt de toelichting overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeente, waterbeheerder en provincie.	In de omgeving van het plangebied ligt een regionale waterkering. Het plangebied ligt echter niet binnen de invloedssfeer van deze regionale waterkering.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (versie d.d. 21 juni 2010)

Onderhavig woningbouwplan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, maar grens direct aan bestaande bebouwing van de kern Broek in Waterland. Om deze reden dient met de planontwikkeling rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie richt zich op het behouden, versterken en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit van de te onderscheiden landschapstypen. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. De ruimtelijke kwaliteit is omschreven aan de hand van de kernkwaliteiten van het landschap. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid (tezamen 'Landschaps-DNA') en 'Dorps-DNA'. Per landschapstype wordt een ruimtelijk beleidsprofiel uitgezet.

Broek in Waterland ligt in het veenpolderlandschap en wordt als wegdorp aangeduid in provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Karakteristiek voor een wegdorp in de veenpolders is:

- Lineaire bebouwing;
- Opstreckende verkaveling;
- Waterrijke omgeving;
- Langgerekt slotenpatroon;
- Doorzichten vanaf de weg naar open landschap.

Bij de ontwikkeling is rekening gehouden met de belangrijke zichtlijnen, watergangen, verkavelingen en het open landschap. In het SPvE, als bijlage 1 van de toelichting opgenomen, is een nadere toelichting van de planopzet opgenomen. In het overleg op 7 november 2017 met de provincie is vastgesteld dat de opzet conform het SPvE past bij de criteria uit deze Leidraad. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit twee deelgebieden: de lintbebouwing langs de Drs. J. van Disweg en de eilandbebouwing (een- en tweezijdige lintbebouwing). Zo wordt door middel van lintbebouwing voortborduurd op de karakteristieken en ruimtelijke waarde van de bebouwingstypologie van Broek in Waterland.

Daarnaast blijven de bestaande waterlopen behouden en wordt water toegevoegd aan het plangebied. Bebouwing direct langs de brede waterlopen wordt uitgesloten.

Het SPvE heeft als basis gediend voor de juridische regeling in dit bestemmingsplan. De wijze van bestemmen en de bijbehorende planregels zijn zodanig dat de kwaliteit van het SPvE geborgd is.

Belangrijke in het plangebied aanwezige zichtlijnen worden zodanig bestemd dat deze vrij blijven van bebouwing. Ook is, voor de landschappelijke inpassing, een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zo kan geen hoog opgaand groen zich ontwikkelen in de voortuinen van de woningen aan de Drs. J. van Disweg. Op deze wijze is ingespeeld op bovengenoemde karakteristieken van een wegdorp.

Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met de uitgangspunten zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

3.3.4 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland een woonvisie vastgesteld voor de periode 2010-2020. In deze visie verschuift de nadruk van het kwantitatieve woningvraag naar de kwalitatieve woningvraag. Speerpunten in het beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De uitwerking hiervan vindt plaats in RAP's.

Eerder is in paragraaf 3.2.3 aangegeven dat het plan is opgenomen in het Regionaal Actieprogramma (RAP) maar aanvullend ook afzonderlijk op bestuurlijk niveau regionaal afgestemd en akkoord bevonden (december 2016), waardoor dit plan in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.

3.3.5 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavig bestemmingsplan betreft een plangebied dat gelegen is buiten bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwprogramma is door regionale afstemming in overeenstemming met het RAP en daarmee ook de woonvisie van de provincie.

Ook voldoet het bestemmingsplan aan de PRV welke op 1 maart 2017 jl. in werking is getreden.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Waterland 2040

In de Regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven Waterlandse gemeenten hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Ten aanzien van wonen is de realisering van de afspraken uit het Convenant Binnenstedelijke opgave (ICT) Waterlands Wonen een hard uitgangspunt. Ten tijde van de vaststelling van de Regiovisie was onderhavig plangebied aangemerkt als ICT.

3.4.2 Conclusie regionaal beleid

Het plan is gelegen buiten het bestaande stedelijk gebied maar op de juiste wijze regionaal afgestemd, en daarmee passend aan het regionaal beleid.

3.5 Waterbeleid

3.5.1 Waterprogramma 2016-2021

Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is op 3 november 2015 het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld. Met dit Waterprogramma geeft het HHNK richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van de keuzes van het waterschap. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van dit Waterprogramma is daar invulling aan gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. De onderwerpen voor deze bouwstenen zijn verzameld via een intensieve dialoog met een groot aantal belanghebbenden.

3.5.1.1 Keur 2016

De Keur 2016 bevat regels voor het beheer, het gebruik en het onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de Keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de Keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszones bepaalde handelingen verboden. Voor werkzaamheden die plaats binnen deze zones moet contact gezocht worden met het Hoogheemraadschap. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden moet een watervergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan.

3.5.1.2 Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017

De beleidsnota Waterkeringen beschrijft het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van het HHNK. Met deze nota geeft het Hoogheemraadschap eenduidige doelstellingen en richtlijnen. Het vormt een richtinggevend document voor de uitvoering van de waterkeringstaak.

3.5.2 Conclusie Waterbeleid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het genoemde waterbeleid. Binnen het plangebied wordt het bestaande en nieuw aan te leggen water afzonderlijk bestemd. Tussen de ontwikkelaar en het HHNK zijn duidelijke afspraken gemaakt en waar nodig zal een vergunning worden aangevraagd. Zie tevens onder paragraaf 4.4.

3.6 Gemeente

3.6.1 Woningbouwprogramma

Op 12 oktober 2006 heeft de gemeenteraad van Waterland het woningbouwprogramma 2006-2020 vastgesteld. Het programma geeft de verschillende woningbouwlocaties met een indicatie van het aantal woningen en het jaar van programmering weer. Per 12 juli 2016 is dit woningbouwprogramma geactualiseerd. De uitbreidingsplannen (met 15 woningen) aan de Drs. J. van Disweg zijn hierin opgenomen.

3.6.2 Bestemmingsplan Broek in Waterland

De locatie heeft in het bestemmingsplan "Broek in Waterland" op dit moment een agrarische bestemming. Op de plankaart is een wijzigingsbevoegdheid aangegeven voor Van Disweg (Noord), zoals weergegeven in onderstaande figuur. Wijziging is toegestaan in de bestemming "Woondoeleinden" ten behoeve van het oprichten van maximaal 13 woningen, waarvan 5 ten behoeve van de sociale woningbouw. De maximale goot en bebouwingshoogte bedraagt respectievelijk 7 en 9 meter. De woningen moeten zijn uitgevoerd met een zadeldak. De ontsluiting van deze toekomstige woonbuurt is vanaf de Drs. J. van Disweg. Tot slot wordt het parkeren conform het bestemmingsplan (artikel 5 lid 2) ingepast. De nieuwe ontwikkeling van 15 woningen past niet in zijn geheel binnen deze wijzigingsbevoegdheid. In september 2013 heeft de gemeenteraad een SPvE voor het plangebied vastgesteld en daardoor het college kaders meegegeven om de ontwikkeling van maximaal 15 woningen binnen het plangebied toe te staan. Om deze ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 6. Uitsnede van het plangebied in het nu vigerende bestemmingsplan "Broek in Waterland 2008"

3.6.3 Welstandsnota Waterland

In de welstandsnota Waterland 2013 is het gebiedsgerichte welstandsbeleid voor de dorpsuitbreiding Broek in Waterland opgenomen. Er geldt een regulier welstandsniveau, waarbij het welstandstoezicht een bijdrage moet leveren aan het behoud van de basiskwaliteit van het gebied. Voorkomen moet worden dat nieuwe toevoegingen afbreuk doen aan deze basiskwaliteit. Voor dit plangebied geldt dat de nieuwbouw de kleinschalige structuur van de oorspronkelijke kern overneemt. Aan de randen van de buurt is meestal de relatie met het achterliggende open landschap gehandhaafd. In het bestemmingsplan is het ruimtelijke beleid vastgelegd. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd.

De planlocatie grenst aan de zuidkant net aan een perceel dat behoort tot het beschermde dorpsgezicht. Dit perceel is enkele jaren geleden geheel vernieuwd met nieuwe bebouwing. Bij het opstellen van het SPVE van onderhavig plangebied is rekening gehouden met de nieuwe bebouwing van dit perceel. Zo is een zichtlijn vanaf dit perceel, maar ook andere gewenste zichtlijnen binnen het plangebied, beschermd door deze zodanig te bestemmen dat het oprichten van bebouwing hier niet is toegestaan. Daarnaast is de welstandscommissie om advies gevraagd over het concept SPVE. Dit advies is verwerkt in het SPVE.

3.6.4 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. De gemeente wil prestatieafspraken maken met de corporaties. Woonbeleid, zoals deze woonvisie, is daardoor een voorwaarde. Deze woonvisie vormt dan ook de basis voor een bod van de corporaties en is daarmee het startpunt voor het maken van afspraken met de in de gemeente werkzame corporaties en de huurdersorganisaties. 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 verwachtte 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 worden gezocht. Onderhavig plangebied is met uitzondering een locatie welke is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied.

3.6.5 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, zoals op 9 maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. 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.

Het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan is opgesteld in aansluiting op de omgeving. Om te komen tot een kwalitatief goede en locatiespecifieke inrichting is uitgegaan van de identiteit van de plek. De nieuwe ontwikkeling borduurt door middel van lintbebouwing voort op de karakteristieken en ruimtelijke waarde van de bebouwingstypologie van Broek in Waterland. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit twee deelgebieden: de lintbebouwing langs de Drs. J. van Disweg en de eilandbebouwing. Het omliggende landschap en waterrijke omgeving worden gerespecteerd. Het planvoornemen sluit derhalve aan op de kernprincipes en voldoet aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.6.6 Waterplan Waterland

Het doel van het waterplan is een overkoepelend visiedocument te presenteren van het huidige waterbeleid, ambities, kansen en knelpunten binnen het watersysteem van de gemeente Waterland. Binnen het waterplan worden gezamenlijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. Daarnaast vormt het waterplan een opmaat voor de overdracht van het onderhoud van het stedelijk oppervlaktewater vanuit de gemeente aan het Hoogheemraadschap.

De belangen van het watersysteem als ordenend principe worden betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Gemeente en Hoogheemraadschap (en eventueel de provincie en Rijkswaterstaat) dienen in een vroegtijdig stadium te zorgen voor afstemming zodat water optimaal in ruimtelijke plannen wordt meegenomen. Ook wordt ernaar gestreefd dat de waterparagraaf een integraal onderdeel is van alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin water een aandachtspunt is. In het Waterplan Waterland is een standaard waterparagraaf opgenomen waarmee gemeente en Hoogheemraadschap invulling kunnen geven aan de watertoets. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de waterparagraaf.

3.6.7 Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2016

In de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2016 geeft de kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het grondbeleid uitvoert. Het doel van het te voeren grondbeleid van de gemeente Waterland is het bevorderen van het gewenste ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten. Dit doel kan (mede) worden bereikt door het meewerken aan ruimtelijke plannen van derden. Bij ruimtelijke plannen van derden waarbij een planologische maatregel moet worden genomen en vanuit de Wro de verplichting bestaat om de kosten van gemeentelijke grondexploitatie te verhalen, wordt gewerkt met exploitatieovereenkomsten en -plannen. In paragraaf 6.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.6.8 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. De ontwikkelende partij beoogt duurzame woningen te realiseren of te laten realiseren. Hierover wordt aan de hand van de concrete bouwplannen met de ontwikkelaar in overleg getreden.

3.6.9 Nota integrale handhaving 2016-2020

Het handhavingsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Nota integrale handhaving 2016-2020. Deze nota heeft het kader en de strategie voor de uitvoering van toezicht en handhaving op het gebied van onder meer bouwen, ruimtelijke ordening, brandpreventie, openbare buitenruimte voor de jaren 2016-2020. De handhaving richt zich in brede zin op 'het doen naleven van regelgeving'. Het handhavingsbeleid is van toepassing op de planologische regelingen voortvloeiend uit dit bestemmingsplan.

3.6.10 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen geeft invulling aan het woningbouwbeleid van de gemeente. In het geldend bestemmingsplan is met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid de intentie reeds uitgesproken om deze locatie voor woningbouw te ontwikkelen. Het plan is in lijn met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie en past tevens binnen het overig relevante gemeentelijk beleid.

3.7 Conclusie

Uit bovenstaand blijkt dat het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de locatie Van Disweg.

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan ligt per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

De soortenbescherming van planten en dieren betreft:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is eveneens de bescherming van Natura 2000-gebieden, geregeld. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Ijperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer vanaf het plangebied.

Onderzoek

Om na te gaan welke effecten het planvoornemen heeft op de aanwezige natuurwaarden is een Quick scan Ecologie uitgevoerd door Els & Linde B.V. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 2 Quickscan ecologie. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Een aerius-berekening is uitgevoerd, waaruit blijkt dat het planvoornemen geen significante toename van de stikstofdepositie tot gevolg heeft. Effect van andere oorzaken kan vanwege de afstand tot Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten.

Het weidevogelleefgebied zoals dat ligt aan de overzijde van de Drs. J. van Disweg kent geen externe werking. Een kans op effecten op het Natuurnetwerk Nederland kan vanwege de afstand tot gebieden die deel uitmaken van het NNN worden uitgesloten. Vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen

belemmeringen voor dit plan.

Door een ecooloog van bureau Els & Linde B.V. is op 25 november 2016 het terrein bezocht en beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkeling. De aanwezigheid van de waterspitsmuis en de rugstreeppad is op voorhand niet uit te sluiten. Om de aanwezigheid vast te stellen is nader onderzoek nodig. Bij aanwezigheid van de soorten is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Inmiddels is door een ecooloog van bureau Els & Linde B.V. een afdoend onderzoek verricht dat is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. De inventarisatie van de marterachtigen is uitgevoerd in mei - juni 2017. De inventarisatie van de waterspitsmuis is uitgevoerd in september 2017. De inventarisatie van de rugstreeppad is uitgevoerd in het voorjaar van 2017. Uit de resultaten van het afdoend onderzoek is gebleken dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten voorkomen. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de werkzaamheden en de veranderde omgeving geen significante effecten veroorzaken op de beschermde natuurgebieden. Hierdoor is een ontheffing of vergunning op grond van de Wet natuurbescherming niet nodig en is er geen afwijking van de ruimtelijke verordening nodig.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

In de Structuurvisie Noord-Holland is Waterland aangewezen als een van de gebieden die waardevolle archeologische vindplaatsen kennen. 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 500 m² en een bodemverstoring dieper dan 0,40 meter. Het plangebied voldoet aan deze vereisten. Er is daarom door De Steekproef een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 Verkennend Archeologisch onderzoek.

De volgende passage is aan het onderzoeksrapport ontleend: "In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren gevonden. Ook aan het maaiveld en langs de slootkanten zijn tijdens het veldonderzoek geen indicatoren aangetroffen die als aanwijzingen kunnen worden geïnterpreteerd voor resten van veenterpjes of overige middeleeuwse huisplaatsen. [...] Gezien de resultaten van het onderzoek bestaat geen aanleiding tot het adviseren van vervolgonderzoek. Evenmin zijn hier resten waargenomen waarbij binnen de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden." Dit betekent dat het planvoornemen in de huidige vorm niet stuit op archeologische bezwaren. Wel blijft onverminderd de archeologische meldingsplicht van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Waterland.

Voor het behoud van cultuurhistorische waarden in het plangebied is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland gevolgd. In paragraaf 3.3.3 is opgenomen dat het voorliggende bestemmingsplan in lijn is met de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Met de realisatie van het planvoornemen worden geen belangrijke cultuurhistorische waarden verstoord.

4.4 Water

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op het watersysteem in een peilgebied. Hiervoor is de uitvoering een watertoets verplicht. Het is van belang om in een vroeg stadium met het waterschap te overleggen over de precieze invulling van de watertoets. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het terrein is op dit moment niet verhard. Door de geplande bouwactiviteiten zal het verharde oppervlakte toenemen. Er is overleg met het hoogheemraadschap nodig om te bepalen hoeveel wateroppervlakte hiervoor gecompenseerd moet worden in het plangebied/peilgebied.

Op 13 juni 2016 is door de initiatiefnemer de digitale watertoets doorlopen. Hierin is aangegeven dat het verharde oppervlak ten gevolge van het planvoornemen met meer dan 2000 m² toeneemt. Een dusdanige toename van het verharde oppervlak heeft negatieve gevolgen voor het watersysteem. Compensatie in de vorm van waterberging of infiltratie is noodzakelijk. Het hoogheemraadschap berekent bij een verhardingstoename van meer dan 2000 m² een specifiek compensatiepercentage. Daarnaast raakt het ingetekende plangebied een zonering van een primaire waterloop. Het hoogheemraadschap neemt contact op met de initiatiefnemer om nadere afspraken te maken over deze waterbelangen.

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Binnen het plangebied is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlakte water afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd.

Als laatst wordt in het voorlopige wateradvies geadviseerd om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoveel mogelijk te voorkomen.

In aanvulling op bovenstaande is op 6 juli 2016 een aanvullend wateradvies van het hoogheemraadschap ontvangen. Deze is samen met het voorlopige wateradvies opgenomen in Bijlage 5 Watertoets. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het hoogheemraadschap heeft tussen de ontwikkelaar, de gemeente en het hoogheemraadschap overleg plaatsgevonden. In dit overleg zijn de wateraspecten uit het wateradvies kortgesloten.

In dit overleg is afgesproken dat de woningen zoveel mogelijk aansluiten op het Waterlandse boezempeil, waarbij de woningen ook varend worden ontsloten. Voorwaarde hiervoor is dat het terrein wordt opgehoogd om voldoende drooglegging te krijgen ten opzichte van het Waterlandse boezempeil (NAP -1,56). En dat de waterstructuur wordt geoptimaliseerd zodat het past binnen het beleid en de voorwaarden voor overname onderhoud door het hoogheemraadschap. Er is afgesproken de noordelijke nieuwe sloot in het plangebied te verbreden naar 6 meter, om aan te sluiten op bovenstaande voorwaarden.

Binnen de bestemming 'Water' die in dit bestemmingsplan is opgenomen voor het oppervlakte water, wordt geen ruimte geboden voor de realisatie van aanlegsteigers. Binnen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin - Onbebouwd' wordt wel de mogelijkheid geboden om verharding (vlonder) aan te brengen aan de waterkant. Op deze manier is het voor de toekomstige bewoners wel mogelijk om met een bootje aan te meren.

Het hoogheemraadschap geeft aan dat de in regels van de bestemming 'Wonen' een te krappe maatvoering voor de doorvaarhoogte en doorvaarbreedte van de bruggen wordt aangehouden. De regels worden op dit punt aangepast, zodanig dat een doorvaarbreedte van 2,5 meter wordt opgenomen en de doorvaarhoogte van de brug wordt vastgelegd op 1 meter, gemeten vanaf het waterpeil.

Tot slot wordt in het aanvullend wateradvies aangegeven dat in het plangebied dusdanig veel nieuw oppervlakte water wordt gerealiseerd, dat ruimschoots in de benodigde watercompensatie van 321 m² (op grond van de toename in het verhard oppervlak van 2160 m² en een watercompensatie percentage

van 15%) wordt voorzien.

Het planvoornemen voldoet daarmee aan de eisen die het hoogheemraadschap hieraan stelt.

4.5 Milieuzonering

In de buurt van de planontwikkeling bevindt zich (aan de van Disweg 4-6) Waterland Recreatie. Dit bedrijf richt zich op de verhuur van kleine recreatieboten en wordt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gezien als categorie 2-bedrijf. Een groepsaccommodatie valt onder milieucategorie 1. Voor dergelijke bedrijven adviseert de VNG afstanden ten opzichte van milieugevoelige functies van respectievelijk 30 en 10 meter. De planlocatie bevindt zich buiten de invloedssfeer van deze zonering. Met het plan worden geen bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Bedrijfshinder vanuit het planvoornemen op de omgeving is hierdoor niet aan de orde. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.6 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

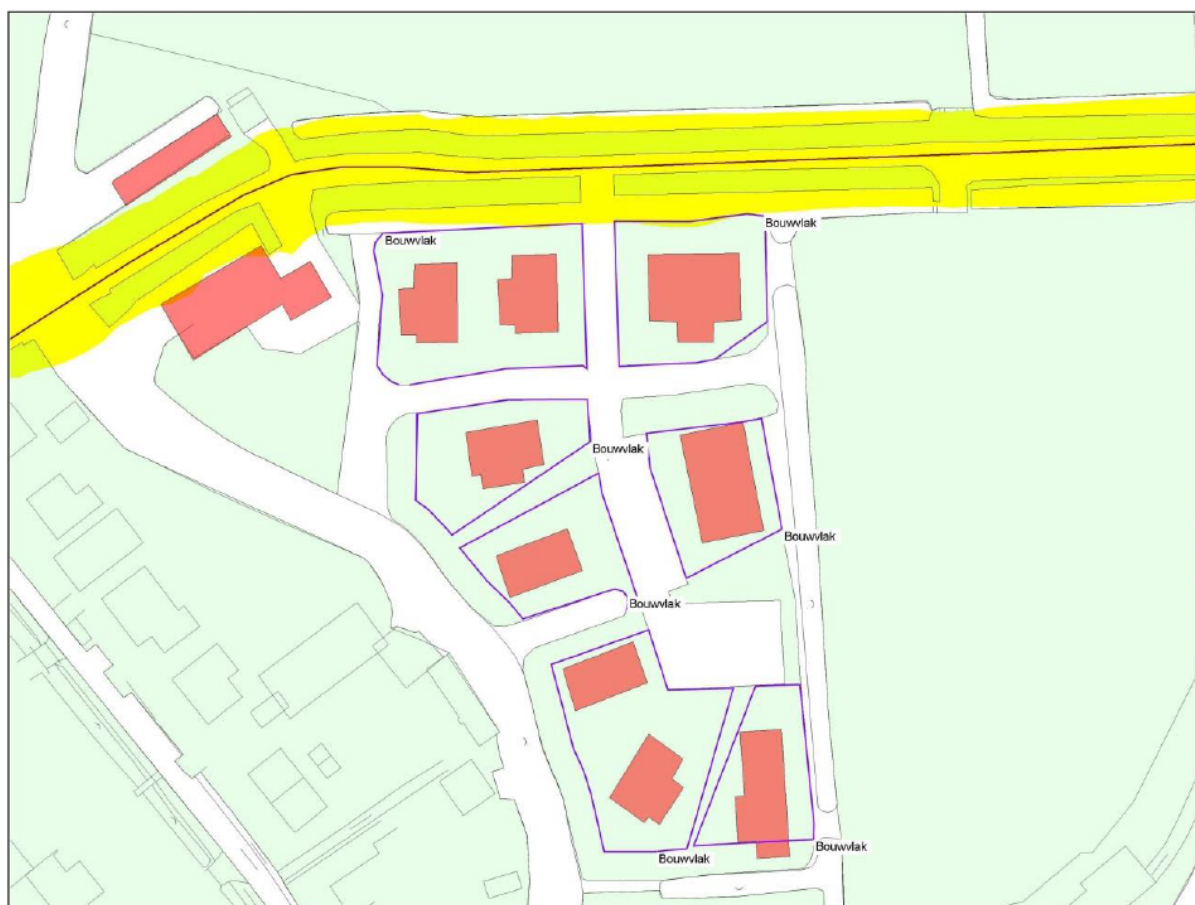
In de Bodemagenda 2011-2016 (vastgesteld op 13 maart 2012) heeft de gemeente doelstellingen geformuleerd met betrekking tot de wijze waarop de gemeente invulling kan geven aan de gewenste verbreding van het bodembeleid. Bij ontwikkelingen komt men in aanraking met verschillende aspecten van de bovengrond en ondergrond. De aanleg van nieuwe infrastructuur en voorzieningen zoals riolering, kabels en leidingen leidt tot grondverzet. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bovengrond in de gemeente Waterland heterogeen verontreinigd is. Vrijkomende grond is meestal niet vrij toepasbaar.

De bestemming van de te ontwikkelen locatie zal worden veranderd van agrarisch naar wonen. Wonen is een hindergevoelige functie. In de fase van de aanvraag om omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat de bodem geschikt is of geschikt wordt gemaakt voor de beoogde functie van wonen.

4.7 Geluid

De langs de locatie en buiten de bebouwde kom gelegen Drs. J. van Disweg kent een maximum snelheid van 60 km/uur en heeft op grond van de Wet geluidhinder een geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied, dat wel binnen de bebouwde kom is gelegen, ligt binnen de geluidszone van de Van Disweg, waardoor akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. Dit onderzoek is uitgevoerd door BugelHajema Adviseurs en gerapporteerd in de Notitie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, zoals opgenomen in Bijlage 6 Akoestisch onderzoek.

In dit onderzoek is de 48 dB geluidscontour voor de Drs. J. van Disweg berekend. Op onderstaande afbeelding dat de te realiseren woningen buiten deze contour liggen en vanwege de Drs. J. van Disweg een geluidsbelasting kennen, die de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet te boven gaat. De Wet geluidhinder verzet zich derhalve niet tegen de komst van de woningen.



Figuur 7. 48 dB geluidscontour Drs. J. van Disweg

4.8 Luchtkwaliteit

Op grond van de Wet milieubeheer is geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk, omdat het planvoornemen 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed is. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³ vrijgesteld van toetsing. PM₁₀ en PM_{2,5} zijn sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden. Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen. Een van de categorieën is woningbouw tot 1500 woningen netto met 1 ontsluitingsweg. Voor deze categorie kan toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit achterwege blijven. De ontwikkeling van 15 woningen valt binnen de categorie "niet in betekende mate". Toetsing aan de grenswaarden is voor dit plan dan ook niet noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. In de omgeving van het plangebied ligt de N247. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De N247 is niet opgenomen in het Basisnet Weg. Dit houdt in dat er langs de route geen ruimte wordt gereserveerd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Gevaar (externe veiligheid) vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Woningbouw leidt tot een toename van de verkeersgeneratie. Het gaat hierbij om een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied. Gemiddeld genomen kan worden uitgegaan van een toename van 7-8 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal (conform de CROW). In het plangebied worden 15 woningen gerealiseerd. Dit leidt tot een maximale toename van 120 verkeersbewegingen per etmaal van en naar het plangebied. Ervan uitgaande dat 85% van het aantal verkeersbewegingen overdag plaatsvindt (tussen 7.00 uur en 19.00 uur), betekent dit een toename van 1 motorvoertuig per 6 minuten. Het plangebied wordt direct ontsloten op de Drs. J. van Disweg. Aansluitend vindt de ontsluiting van het plangebied plaats via de Keerngouw en het Nieuwland. Ook is het mogelijk gebruik te maken van het Roomeinde in combinatie met het Nieuwland. De Drs. J. van Disweg is een weg gelegen buiten de bebouwde kom en deze kan maximaal 6.000 verkeersbewegingen per etmaal aan. De overige genoemde wegen liggen binnen de bebouwde kom, zijn ingericht volgens het principe van Duurzaam Veilig en kennen een maximale capaciteit van 4.000 tot 5.500 verkeersbewegingen per dag. De gemeente Waterland heeft geen beschikking over recente verkeerscijfers, maar gezien de grootte van het dorp (aantal woningen) in relatie tot het aantal voertuigen, blijft met deze toename van het aantal verkeersbewegingen voor dit plangebied ruim binnen de maximale capaciteit van alle wegen.

Daarnaast wordt woningbouw mogelijk gemaakt op een nabij gelegen stuk grond, bekend als plangebied Van Disweg 4-6. De bestaande bedrijfsactiviteiten, waaronder een groepsaccommodatie, botenverhuur en zeilkamp, worden gestopt. Deze bedrijfsactiviteiten genereren gemiddeld 74 verkeersbewegingen per dag. De 6 nieuwe woningen die hiervoor in de plaats komen genereren ongeveer 48 verkeersbewegingen per dag. Bij dat plangebied is er dus sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Tenslotte kan in dit kader gemeld worden dat de droogmakerij Noordmeer wordt ontsloten via de Drs. J. van Disweg. In de afgelopen 7 jaar zijn hier twee agrarische bedrijven gestopt met hun bedrijfsvoering. Het aantal woningen en andere functies is hierbij niet veranderd. Per saldo betekent dit voor deze twee locaties ook een beperkte afname van het verkeer. De daadwerkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen over genoemde wegen is opgeteld minder groot dan behorend bij de ontwikkeling van onderhavig plangebied en past binnen de maximale capaciteit van deze wegen.

Vanwege de woningbouw neemt ook parkeerbehoefte in het plangebied toe. Onlangs is het parkeerbeleid '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. Echter, voor ontwikkelingen die reeds in gang zijn gezet voorafgaand aan de vaststelling van dit parkeerbeleid is het overgangsrecht van dit beleid van toepassing. Dat houdt in dat de afspraken zoals bijvoorbeeld opgenomen in een exploitatieberekening bepalend is, waarbij gebruikgemaakt is van de CROW cijfers die indertijd van toepassing waren.

Het plangebied valt binnen de CROW-publicatie in de categorie 'niet stedelijk/rest bebouwde kom'. Onderstaand is in een tabel de parkeerbehoefte op basis van de CROW-publicatie weergegeven.

Functie	Parkeerbehoefte	Aantal st./m ² bvo	Aantal	Totaal
---------	-----------------	----------------------------------	--------	--------

Sociale koopwoning	(1,6-2,4) 2,0	Per woning	5	10,0
Koop Vrije sector, twee-onder-een kap	(1,8-2,6) 2,2	Per woning	4	8,8
Koop woning, vrijstaand	(1,9-2,7) 2,3	Per woning	6	13,8
Totaal				32,6

Vanuit deze tabel valt af te leiden dat afgerond naar boven 33, maar naar beneden 32 parkeerplaatsen benodigd zijn. De parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgevangen door de inrichting van 32 parkeerplaatsen, waarvan 12 in openbaar gebied en 20 op eigen erf bij de woningen. Hiermee wordt voorzien in ruim 2 parkeerplaatsen per woning. Gelet op de locatie van het plangebied, aan de rand van het dorp, en de verplichting instandhouding van alle parkeerplaatsen op privé-gronden, kan daarom worden geconcludeerd dat met 32 parkeerplaatsen wordt voorzien in de parkeerbehoefte. In de regels is gewaarborgd dat deze parkeerplaatsen daadwerkelijk worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Uit oogpunt van verkeers- en parkeereffecten wordt voorliggend bestemmingsplan aanvaardbaar geacht.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.11 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 de drempelwaarde voor stedelijk ontwikkelingsproject uit bijlage D van het Besluit m.e.r. van toepassing.

D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In de herziene m.e.r.-richtlijn die per 7 juli 2017 in werking is getreden betekent dit dat een MER-aanmeldingsnotitie dient te worden opgesteld door de initiatiefnemer. De meldingsnotitie bespreekt aan de hand van bijlage III bij Richtlijn 2011/92/EU de mogelijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu. Op basis van de inhoud van deze meldnotitie dient door het bevoegd gezag te worden beslist of een Milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Groen

5.2.1.1 Toelichting op de bestemming

De bestemming 'Groen' heeft betrekking op de openbare groenelementen. Het gaat hierbij om groenstroken en beplantingen. In de groenbestemming zijn geen gebouwen, overkappingen en parkeerplaatsen toegestaan.

5.2.1.2 Achtergrondinformatie

- De bestemming 'Groen' heeft betrekking op de openbare groenelementen. Het gaat hierbij om groenstroken en beplantingen. In de groenbestemming zijn geen gebouwen, overkappingen en parkeerplaatsen toegestaan.
- Verwijzing naar hoofdstuk 1 INLEIDING
- Verwijzing naar hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING
- Verwijzing naar hoofdstuk 3 BELEIDSKADER
- Verwijzing naar hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

5.2.2 Tuin - Onbebouwd

5.2.2.1 Toelichting op de bestemming

In dit bestemmingsplan ligt de bestemming 'Tuin - Onbebouwd' op verschillende (delen) van achter- en zijtuinen rondom woningen. De reden van deze bestemming is dat het niet gewenst is dat overal in de tuinen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd. Dit om de zichtlijnen in het landschap, maar ook de openheid ervan te waarborgen. Het is wel mogelijk om deze gronden te gebruiken voor het parkeren, alsmede om vlonders aan het water te realiseren voor het aanmeren van een bootje.

5.2.2 Tuin - Onbebouwd

5.2.2.2 Achtergrondinformatie

- Verwijzing naar hoofdstuk 1 INLEIDING
- Verwijzing naar hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING
- Verwijzing naar hoofdstuk 3 BELEIDSKADER
- Verwijzing naar hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN
- Verwijzing naar hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

5.2.3 Verkeer - Verblijf

5.2.3.1 Toelichting op de bestemming

De ontsluitingsweg in het plangebied heeft naast een verkeersfunctie ook een duidelijke verblijfsfunctie. Daarom heeft het de bestemming 'Verkeer - Verblijf', hieronder vallen: wegen, paden, pleinen, voet-, rijwielpaden, stoepen, bermen, parkeervoorzieningen, groen- speel-, en nutsvoorzieningen.

In deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, vergunningsvrije mogelijkheden daargelaten. Wel zijn er andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen toegestaan.

5.2.3.2 Achtergrondinformatie

- Verwijzing naar hoofdstuk 1 INLEIDING
- Verwijzing naar hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING
- Verwijzing naar hoofdstuk 3 BELEIDSKADER
- Verwijzing naar hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN
- Verwijzing naar hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

5.2.4 Water

5.2.4.1 Toelichting op de bestemming

De in het plangebied gelegen sloten hebben de bestemming 'Water'. Deze watergangen sluiten aan op waterlopen buiten het plangebied waardoor deze in verbinding met elkaar komen. Het (open)houden van deze watergangen is de doelstelling van deze bestemming. Het aanleggen van steigers word in deze bestemming dan ook niet toegestaan. Voor diverse werken en werkzaamheden, waaronder het dempen van waterlopen, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, het aanbrengen en/of verwijderen van wal- en oeverbeschoeiingen, het aanbrengen van botentewaterlaatplaatsen, het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het dagrecreatief medegebruik, het vergraven van oevers en het aanbrengen van duikers is dan ook een omgevingsvergunning vereist. Hierdoor wordt de waterhuishoudkundige functie van de watergangen gewaarborgd.

5.2.4.2 Achtergrondinformatie

- Verwijzing naar 4.4 Water
- Verwijzing naar hoofdstuk 1 INLEIDING
- Verwijzing naar hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING
- Verwijzing naar hoofdstuk 3 BELEIDSKADER
- Verwijzing naar hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN
- Verwijzing naar hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

5.2.5 Wonen

5.2.5.1 Toelichting op de bestemming

De kavels in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'. Hier zijn vrijstaande en aaneengebouwde woningen mogelijk. De hoofdgebouwen moeten in het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het maximum volume is per woning op de verbeelding aangegeven of, in het geval van de gestapelde woningen, in de regels opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in de regels verwoord. Voor één woning geldt een afwijkende maatvoering, deze is op de verbeelding aangegeven.

De woonfunctie mag bij recht worden gecombineerd met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Overeenkomstig de 'beleidsregel met betrekking tot het kleinschalig toeristisch overnachten in de gemeente Waterland' valt hier ook Bed and Breakfast onder. Dit is bedrijvigheid die in een woonhuis (met behoud van de woonfunctie) kan worden uitgeoefend en die is gericht op het verlenen van diensten. Deze beroepen/kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden aanvaardbaar geacht in woongebieden. Bij de regels is een lijst opgenomen met daarin de beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn toegestaan bij het wonen. Voor deze beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 30% van de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte gebruikt worden.

Op de verbeelding is met de aanduiding 'gevellijn' aangegeven waar de voorgevel gerealiseerd moet worden, als ter plaatse een hoofdgebouw gerealiseerd wordt. Bijgebouwen mogen alleen gerealiseerd worden achter deze voorgevel. Daar waar hiervoor een aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, kunnen aangebouwde bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden voor de voorgevel.

In deze bestemming is tot slot op gronden aan de zijde van de Drs. J. van Disweg een aanduiding aangebracht die is gekoppeld aan een verbod voor de aanbreng en instandhouding van hoog opgaand groen. Dit in verband met de nabijheid van het weidevogelleefgebied en daarmee onderdeel van de landschappelijk inpassing van dit woningbouwplan.

5.2.5.2 Achtergrondinformatie

- Verwijzing naar hoofdstuk 1 INLEIDING
- Verwijzing naar hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING
- Verwijzing naar hoofdstuk 3 BELEIDSKADER
- Verwijzing naar hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN
- Verwijzing naar hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het aspect grondexploitatie.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt een uitgebreide procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun mening op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Voorbereidingsfase

Op het voorontwerpbestemmingsplan is geen inspraak verleend. Inspraak op het planvoornemen heeft plaatsgevonden in de fase van het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dit heeft geleid tot een aantal inspraakreacties waarop het plan is aangepast. Tevens heeft de initiatiefnemer aangegeven in goed overleg te zijn met direct omwonenden van het plangebied. Op basis van het kernradenconvenant is wel inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan verleend aan de dorpsraad van Broek in Waterland. Vanuit de dorpsraad is een reactie op het plan ontvangen.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan ook verzonden aan een aantal vaste advies- en overlegpartners. Er zijn, in alfabetische volgorde, overlegreacties ingediend door de volgende instanties:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Provincie Noord-Holland;
- Rijkswaterstaat;
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

De binnengekomen reacties zijn samengevat en door het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Waterland voorzien van een reactie in de Reactienota overleg en inspraak voor dorpsraad, zoals opgenomen in bijlage 6. In de reactienota is ook aangegeven op welke punten het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de binnengekomen reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt vervolgens de in de Wro opgenomen formele bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Vaststellingsfase

Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen wordt een standpunt bepaald in de zienswijzennota. Wanneer hier aanleiding toe is, wordt het resultaat van de zienswijzennota verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van

de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is een op ontwikkeling gericht plan. De kosten komen voor rekening van de particuliere ontwikkelaar. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gewaarborgd.

6.4 Grondexploitatie

Met de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, indien sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de realisatie van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Voor het plan dient op grond hiervan een exploitatieplan opgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin tevens het planschadeverhaal is geregeld. Het opstellen van een grondexploitatieplan is hierdoor niet langer noodzakelijk. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

===

Bijlagen bij de toelichting

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundig programma van eisen	4
Bijlage 2	Quickscan ecologie	49
Bijlage 3	Afdoend onderzoek	58
Bijlage 4	Verkennd Archeologisch onderzoek	76
Bijlage 5	Watertoets	98
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek	105
Bijlage 7	Reactienota overleg en inspraak dorpsraad	117
Bijlage 8	Vooroverlegreacties en inspraakreacties	134
Bijlage 9	Globaal overzicht alle wijzigingen bestemmingsplan Drs. J.van Disweg	145

Bijlage 1 Stedenbouwkundig programma van eisen



HZA

Broek in Waterland—drs. J. Van Disweg

Stedenbouwkundig programma van eisen

- definitieve versie, door de raad vastgesteld op 5 september 2013 -



Juni 2012
Gewijzigd: April 2013



INHOUDOPGAVE

1. Inleiding			
1.1 Aanleiding	4		
1.2 Ligging van het plangebied	4		
2. Beleidskader			
2.1 Rijksbeleid	6		
2.2 Regionaal en provinciaal beleid	7		
2.3 Gemeentelijk beleid	10		
2.4 Conclusie beleidskader	12		
3. Omgevingsaspecten			
3.1 Cultuurhistorie en archeologie	13		
3.2 Wegverkeerslawaaï	13		
3.3 Milieuhinder	13		
3.4 Flora en fauna	13		
3.5 Water	14		
3.6 Bodem	14		
3.7 Gevaar	14		
3.8 Luchtkwaliteit	14		
3.9 Conclusie omgevingsaspecten	15		
4. Identiteit van de plek			
4.1 De locatie	16		
4.2 Historische en landschappelijke ontwikkeling	17		
4.3 Karakteristieke bebouwingsstructuur	18		
4.4 Schatkaart	21		
5. Mogelijke ontwikkelingsrichtingen			
5.1 Bouwstenen	22		
5.2 Verkavelingsstudies		23	
5.3 Modellen		24	
5.4 Eerste voorkeursmodel—lint & eiland		32	
5.5 Definitief voorkeursmodel—lint & eiland		34	
6. Randvoorwaarden			
6.1 Stedenbouwkundig richtbeeld		36	
6.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden		37	
6.2.1 Bebouwing		37	
6.2.2 Schuurwoningen		38	
6.2.3 Walbeschoeiing		39	
6.2.4 Bruggen/dammen		40	
6.2.5 Groen		41	
6.2.6 Rijbaan/parkeren		42	
6.3 Illustratieve schets		43	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan “Broek in Waterland” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het plangebied Van Disweg. Hierdoor kunnen de agrarische gronden aan de Drs. J. van Disweg een woonbestemming krijgen. De locatie grenst aan het beschermd dorpsgezicht en ligt aan open landschap. De ontwikkeling van de locatie is vanuit het open landschap beeldbepalend. In het bestemmingsplan wordt de locatie gezien als de afronding van het dorp Broek in Waterland.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie van Disweg ligt aan de noordzijde van Broek in Waterland. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Drs. J. van Disweg, aan de zuidwestzijde door de gebouwen van de Noordmeerweg. De westelijke grens wordt bepaald door een aanwezige waterloop.



Aan de oostkant van het plangebied is Van Disweg 4-6 (zie onderstaande afbeelding) gelegen. Dit gebied heeft een bestemming 'Recreatieve doeleinden, dagrecreatie' met de subbestemming watersport. Het bedrijf Waterland Recreatie ontwikkelt op deze plek kleine recreatievaart. Bovendien vindt er groepsaccommodatie, zeilkamp en verhuur van zeilboten, sloepen en kano's plaats.



Uitsnede uit bestemmingsplan 'van Disweg 4-6' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd met de daarbij behorende onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. De doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende onderwerpen van nationale belang benoemd:
 1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
 2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorzieningen en de energietransitie
 3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen en buisleidingen;
 4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:
 1. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 2. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
 3. Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiervoor zijn de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:
 1. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
 3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Naast de drie hoofddoelen is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Hierbij stelt het Rijk zich ten doel dat er zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming plaatsvindt bij alle ruimtelijke plannen.

Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet en het bebouwings- en verkavelingspatroon van Broek in Waterland. Dit draagt bij aan het behoud van de

cultuurhistorische waarden. Voor aanvang van het realiseren van het plan wordt een toets van de omgevingsaspecten gedaan om na te gaan of milieukwaliteit niet verslechtert. Tot slot stelt de gemeente Waterland evenals het Rijk alles in werking om besluitvormingsprocessen zo zorgvuldig en transparant te laten verlopen. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt dan ook geen belemmering voor de totstandkoming van het bouwplan.

2.2 Regionaal en provinciaal beleid

Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

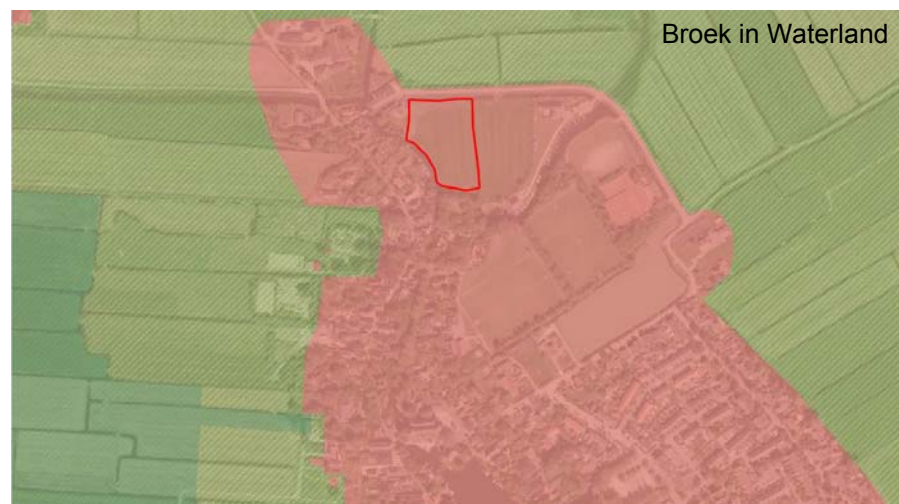
Op 21 juni 2010 is de structuurvisie van de provincie Noord-Holland vastgesteld.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De Provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt Gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken. In de kop van Noord-Holland wordt ingezet op het opwekken van duurzame energie. Daarmee draagt de Provincie bij aan de noodzaak van

alternatieve energievoorzieningen. Tot 2030 worden in het noorden van de Provincie 35.000 woningen bijgebouwd.

In het zuiden van de Provincie is veel aandacht voor de extra woningbouwopgave, de internationale concurrentiepositie en de leefbaarheid en bereikbaarheid van de metropoolregio Amsterdam. In goed overleg met de gemeente Amsterdam zal worden onderzocht op welke wijze het Noordzeekanaalgebied nog beter benut kan worden. Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden zullen veel woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen. Woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid.



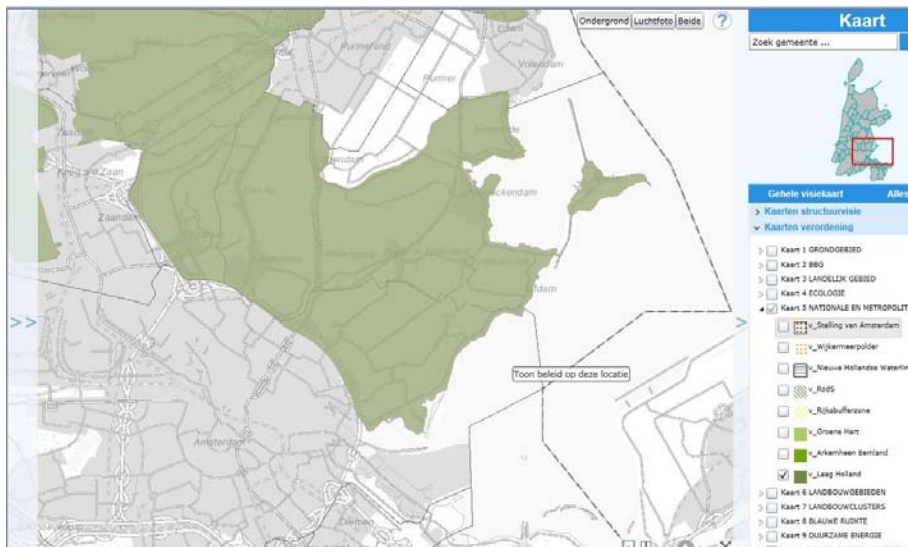
*Uitsnede verbeelding 2 Bestaand Bebouwd Gebied
van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*

De woningbouwontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het provinciaal beleid voor het zuiden van de provincie.

Nationaal Landschap Laag Holland

Voorts ligt het plangebied in het Nationaal Landschap Laag Holland. Het rijk heeft de provincies gevraagd hierop regie te voeren volgens het principe “behoud door ontwikkeling”. In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 staat 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:



Uitsnede verbeelding 5 Nationale en metropolitaan van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

- 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 strokenverkevelingen 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 wordt rekening gehouden met de doelstellingen voor het behoud van het nationaal landschap.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels. Deze regels zijn bindend voor het ruimtelijke beleid van gemeenten.

Volgens de digitale verbeelding behorende bij deze verordening ligt het plangebied binnen het Bestaand Bebouwd Gebied van de Structuurvisie.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Conform artikel 21 van de provinciale verordening dienen in het nieuwe bestemmingsplan voor deze ontwikkeling regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap zoals omschreven in de leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie richt zich op het behouden, versterken en ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit van de te onderscheiden landschapstypen. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”.

De ruimtelijke kwaliteit is omschreven aan de hand van de kernkwaliteiten van het landschap. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen ‘ondergrond’), historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid (tezamen ‘Landschaps-DNA’) en ‘Dorps-DNA’. Per landschapstype wordt een ruimtelijke beleidsprofiel uitgezet.

Broek in Waterland ligt in het veenpolderlandschap en wordt als wegdorp aangeduid in provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

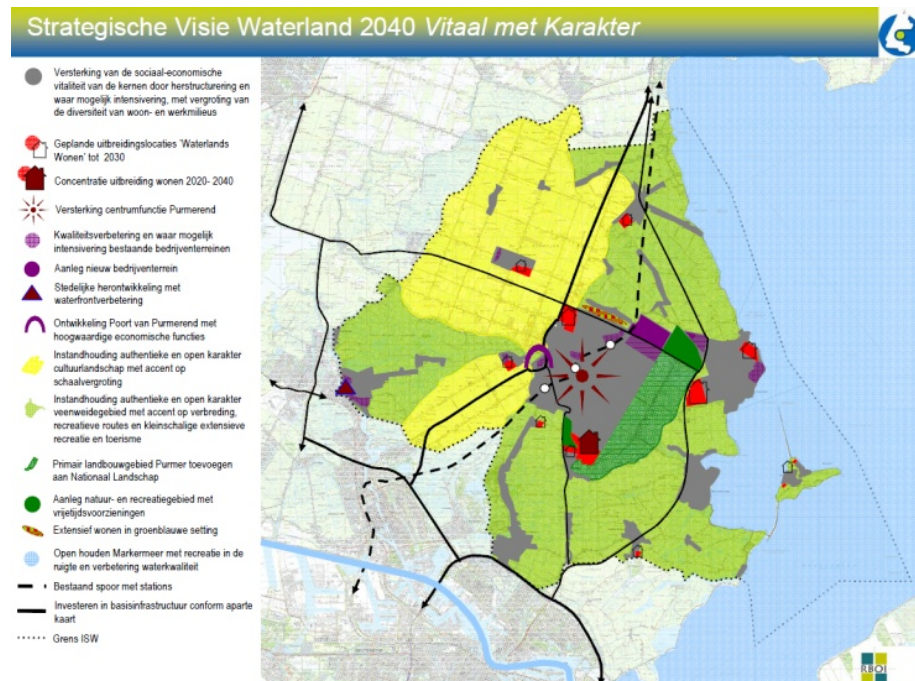
Karakteristiek voor een wegdorp in de veenpolders is:

- Lineaire bebouwing;
- Opstreckende verkaveling;
- Waterrijke omgeving;
- Langgerekt slotenpatroon;
- Doorzichten vanaf de weg naar open landschap.

Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de belangrijke zichtlijnen, watergangen, verkavelingen en het open landschap.

Regiovisie Waterland 2040

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) is een samenwerkingsverband van zeven Waterlandse gemeenten: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Samen vormen deze gemeenten de regio Waterland.



Plankaart strategische visie 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 hij gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Stadsregio 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.

De woningbouw in het plangebied draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van Broek in Waterland. De toekomstvisie van het ISW vormt geen belemmeringen ten aanzien van dit bouwplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma

Op 12 oktober 2006 heeft de gemeenteraad van Waterland het woningbouwprogramma 2006-2020 vastgesteld. Het programma geeft de verschillende woningbouwlocaties met een indicatie van het aantal woningen en het jaar van programmering weer. Het woningbouwprogramma wordt jaarlijks geëvalueerd. In 2011 is hieraan voldaan met de actualisering Woningbouwprogramma 2011-2020. Het woningbouwplan voor de Van Disweg is opgenomen in het woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan Broek in Waterland

De locatie heeft in het bestemmingsplan “Broek in Waterland” op dit

moment een agrarische bestemming. Op de plankaart is een wijzigingsbevoegdheid aangegeven voor Van Disweg (Noord). Wijziging is toegestaan in de bestemming “Woondoeleinden” ten behoeve van het oprichten van maximaal 13 woningen, waarvan 5 ten behoeve van de sociale woningbouw. De maximale goot en bebouwingshoogte bedraagt respectievelijk 7 en 9 meter. De woningen moeten zijn uitgevoerd met een



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Broek in Waterland.

zadeldak. De ontsluiting van deze toekomstige woonbuurt is vanaf de Drs. J. van Disweg. Tot slot wordt het parkeren conform het bestemmingsplan (artikel 5 lid 2) ingepast.

De nieuwe ontwikkeling van 16 woningen is in strijd met deze wijzigingsbevoegdheid.

Het college van de gemeente Waterland heeft op 31 augustus 2011 besloten het huidige plangebied als ontwikkelingslocatie te gebruiken en maximaal 16 woningen toe te staan.

Om de ontwikkeling van deze 16 woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstandsnota Waterland 2004 herziening 2009

In de Welstandsnota Waterland van februari 2004, herzien in 2009 is het gebiedsgerichte welstandbeleid voor uitbreidingen in Broek in Waterland opgenomen. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van Broek in Waterland.

Het plangebied is gelegen in het gebied D2; Uitbreidingen Broek in Waterland. Voor dit plangebied geldt dat de nieuwbouw de kleinschalige structuur van de oorspronkelijke kern overneemt. Dat sommige woningtypen beschikken over elementen die in de oorspronkelijke karakteristieke woningbouw van Broek in Waterland voorkomen, zoals veel houtgebruik voor de gevelbekleding, de kleinschaligheid en zadeldak. Aan de randen van de wijk is meestal de relatie met het achterliggende open landschap gehandhaafd.

In het bestemmingsplan is het ruimtelijke beleid vastgelegd. Er wordt geen aanvullend kwaliteitsbeleid gevoerd.

Het welstandsniveau voor dit plangebied is regulier. Het welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het behoud van de basiskwaliteit van het

gebied. Voorkomen moet worden dat nieuwe toevoegingen afbreuk doen aan deze basiskwaliteit.

De planlocatie grenst aan het beschermd dorpsgezicht van Broek in Waterland. De uitbreiding kan naar onze mening niet geheel los worden gezien van het historische deel van Broek in Waterland. Bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt dan ook rekening



Kenmerkende houtbouw

gehouden met de welstandscriteria voor het beschermd dorpsgezicht. In het beschermde dorpsgezicht zijn de onderstaande welstandscriteria van toepassing:

- kenmerkende houtbouw;
- overwegend één bouwlaag met kap;
- wisselende diepte voortuin;
- hoofdrichting van de bebouwing dient evenwijdig te zijn aan de zijdelingse perceelgrenzen;
- de nokrichting dient of haaks, of parallel aan de straat te zijn;

- aan- en bijgebouwen dienen zich in beginsel achter het hoofdgebouw te bevinden;
- aanbouwen zijn verbonden met de hoofdmassa en zijn een geheel met de hoofdmassa.

Het karakter van nieuwe gebouwen dient te passen bij de lokale uitstraling waarvan de kenmerken in bovenstaande opsomming zijn weergegeven. Qua kleurgebruik is “Broeker grijs”, een modetint die in het dorp in de negentiende eeuw opkwam, karakter bepalend. Nieuwe bebouwing zal hierbij dienen aan te sluiten.

Voor de relatie met de omgeving geldt dat::

- de verspringende rooilijn dient te worden doorgezet binnen een marge van 10 meter;
- Woningen uitsluitend in de eerste bebouwingslijn zijn toegestaan;
- het doorzicht naar het achterliggende landschap, waar dat aan de orde is, wordt gehandhaafd;
- de nokrichting of haaks op, of parallel aan de straat dient te zijn.

2.4 Conclusie beleidskader

Het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie Van Disweg. De ontwikkeling vindt binnen bestaand bebouwd gebied plaats. De thema's landschap en cultuurhistorie, (grens met) beschermd dorpsgezicht en de grens aan open landschap vormen een belangrijke grondslag en de uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen in Broek in Waterland.

3 OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Cultuurhistorie en archeologie

In de Structuurvisie Noord-Holland is Waterland aangewezen als een van de gebieden welke waardevolle archeologische vindplaatsen bevatten. Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota wordt verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld.

Volgens de archeologienota ligt het plangebied in een gebied, waar archeologisch onderzoek is vereist bij plangebieden vanaf 500 m² en een bodemverstoring dieper dan 0,40 meter. Het plangebied voldoet aan deze vereisten en er zal dus een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

(P.M. Resultaten archeologisch onderzoek)

3.2 Wegverkeerslawaaï

De Drs. J. van Disweg is een zoneplichtige weg. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Van Disweg. Momenteel wordt deze weg gebruikt om het landelijk gebied te bereiken en niet voor doorgaand verkeer. Het maken van een geluidsberekening zal in de huidige situatie niet nodig zijn. Echter door het toevoegen van woningen zal de verkeersintensiteit toenemen. Deze kan eventueel geluidshinder veroorzaken op de woningbouwlocatie.

(P.M. Resultaten onderzoek wegverkeerslawaaï)

3.3 Milieuhinder

In de buurt van de planontwikkeling bevindt zich (aan de van Disweg 4-6) Waterland Recreatie. Dit bedrijf richt zich op de verhuur van kleine recreatieboten en wordt volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gezien als categorie 2-bedrijven. Een groepsaccommodatie valt onder milieucategorie 1. Voor dergelijke bedrijven advi-



seert de VNG afstanden ten opzichte van milieugevoelige functies van respectievelijk 30 en 10 meter. De planlocatie bevindt zich buiten de invloedssfeer van deze zonering.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

3.4 Flora en fauna

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer vanaf het plangebied. Natura 2000 gebied maakt ook deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Gezien de aard van de ingreep en de afstand, is er geen negatief effect op dit gebied. Vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Flora en Faunawet

Dit plan moet zo worden ingericht dat leefgebieden en populaties van

soorten worden ontzien. Als gevolg van de nieuwbouw worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een groot risico tot het verstoren van soorten. Het plangebied is momenteel agrarisch in gebruik. Het plangebied kan leefgebied zijn voor (beschermde) soorten. Met de nieuwe ontwikkeling kan compensatie van leefgebied noodzakelijk zijn. Ook kan soms ontheffing noodzakelijk zijn. De taluds van de sloten kunnen zo worden vormgegeven dat er bloemrijke slootkanten kunnen ontstaan. Vóór de toepassing van de wijziging dient nader onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en foeragerende Laatzvliegers (in mei-juni) en indien nodig het verkrijgen van een ontheffing artikel 75 van de Flora en Faunawet.

(P.M. Resultaten Flora- en Faunaonderzoek)

3.5 Water

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op het watersysteem in een peilgebied. Hiervoor is een watertoets verplicht. Het is van belang om in een vroeg stadium met het waterschap te overleggen over de precieze invulling van de watertoets. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het terrein is op dit moment niet verhard. Door de geplande bouwactiviteiten zal het verharde oppervlakte toenemen. Er is overleg met het waterschap nodig om te bepalen hoeveel wateroppervlakte hiervoor gecompenseerd moet worden in het plangebied/peilgebied.

(P.M. watertoets)

3.6 Bodem

De bestemming van de te ontwikkelen locatie zal worden veranderd van agrarisch naar wonen. Wonen is een hindergevoelige functie. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een verkennend bodemonderzoek plaats moeten vinden, zonodig vergezeld van saneringsmaatregelen.

(P.M. resultaten bodemonderzoek)

3.7 Gevaar

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Gevaar (externe veiligheid) vormt geen belemmering voor dit plan.

3.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld.

De wet- en regelgeving noemt “gevoelige bestemmingen”(zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die “in betekende mate” (IBM) en “niet in betekende mate”(NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten “niet in betekende mate” van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide. Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen. Een van de categorieën is woningbouw tot 1500 woningen netto met 1 ontsluitingsweg. Voor deze categorie kan toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De ontwikkeling van 16 woningen valt binnen de categorie “niet in betekende mate”. Een onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

3.9 Conclusie omgevingsaspecten

Nader onderzoek naar archeologie, wegverkeerslawaaï, bodem, flora en fauna is noodzakelijk. Overleg met het hoogheemraadschap is noodzakelijk vanwege de watertoets.

4 IDENTITEIT VAN DE PLEK

4.1 De locatie

Het karakter, de eigenheid en identiteit van de plek, dienen als inspiratiebron om kwalitatief goede en locatiespecifieke oplossingen te bedenken. Nieuwe plannen worden niet gemaakt op een lege kaart. Elk landschap waarin wordt gebouwd heeft zijn specifieke ontstaansgeschiedenis, waarin kenmerken uit de verschillende perioden, een samenspel van ondergrond, natuur en bebouwing, zich als lagen over elkaar heen voegen. Door nieuwe ontwikkelingen te funderen op aanwezige waardevolle en karakteristieke elementen, kunnen deze zorgvuldig in het landschap worden ingepast. Elke opgave begint daarom met een speurtocht naar de basis, de oorsprong. Op deze wijze wordt er een nieuwe laag aan het landschap toegevoegd, afhankelijk van de opgave soms ingrijpend, soms subtiel.



Open landschap, noordgrens planlocatie



Waterland Recreatie



Bestaande waterloop, grens plangebied



Bestaande bebouwing van Disweg



Achterkanten, Noordmeerweg

4.2 Historische en landschappelijke ontwikkeling

Verbinding tussen meren

Het grote ongerepte en drassige veengebied dat nu Waterland heet, werd vanaf de tiende eeuw ontgonnen in blokken met een opstreckende verkaveling. De blokken waren relatief klein, met een onderling afwijkende kavelrichting. Door de afwatering van het gebied droogde het veen uit en klonk het in. Hierdoor daalde het land snel. In de twaalfde en dertiende eeuw werd het gebied geteisterd door enorme overstromingen. Tal van meren en geulen zijn in die tijd ontstaan. Om verdere overstromingen te voorkomen, legden de boeren dijken aan. Het land was echter te drassig geworden voor akkerbouw. Er ontstond een overschakeling op veeteelt, waardoor het karakteristieke weidegebied van Waterland kon ontstaan. Bewoners gingen zich langzamerhand meer toeleggen op handel en scheepvaart, het belang van de landbouw nam af. Het dorp Broek in Waterland werd aan een waterloop gevestigd dat het Belmermeer, het Broekmeer en het Noordmeer verbond. De bebouwing was als lint met name langs de oostelijke oever van deze waterloop gevestigd.

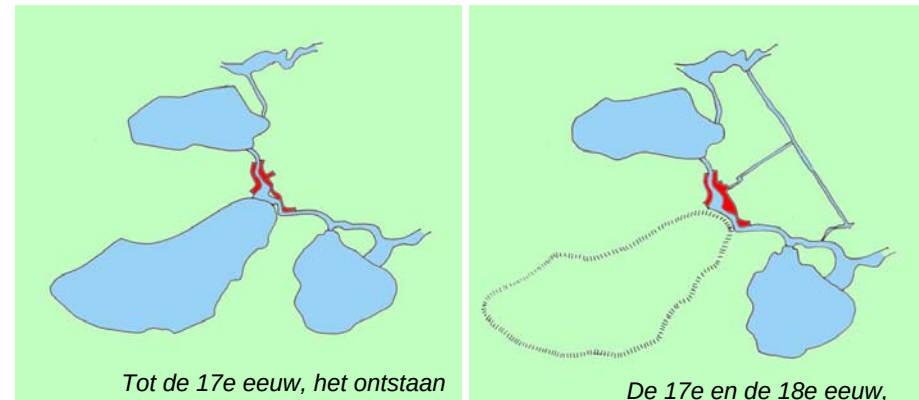
Herkenbaar voor identiteit van Broek:

- lintbebouwing langs het water.

Rond het Havenrak

In de zeventiende eeuw ontstond door het droogmalen van de Broekmeer een kleine restruimte, het Havenrak. De bebouwing concentreerde zich rond dit water. Het relatief lichte hout leende zich prima als bouw materiaal op de drassige en slappe bodem. Op enkele plaatsen ontstonden achter de woonhuizen karakteristiek 'vierkanten', die mogelijk als stal voor vee en opslagplaats voor hooi dienden.

Herkenbaar voor identiteit van Broek:



- Open karakter, beperkte scheiding tussen privé en openbaar, karakteristieke transparante hekwerken;
- Veel groen in voortuinen en openbaar gebied: groen karakter;
- Sloten tussen de bebouwing.

Trambaan en verdichting

Het karakteristieke historische dorpsgezicht is het welvarende deel van Broek in Waterland. De achttiende eeuw was de glorie tijd van Broek in Waterland. Door beleggingen en rente verworven door handel- en scheepvaart, groeide de rijkdom gestaag. Huizen werden verrijkt met pronkgevels. De huizen waren geschilderd in allerlei kleuren. Pas later in de twintigste eeuw kreeg de tint grijs bij de houten huizen de overhand, een op natuursteen gelijkende kleur.

Ruimtelijk kenmerkt het dorp zich nog steeds als lintbebouwing met een aantal zijstraten. De trambaan, uit de late negentiende eeuw, zorgt voor verdichting rond dit gedeelte van het dorp. Ook de Zesstedenvaart uit 1661, een kanaal dat Broek verbond met Amsterdam en vijf andere Noord-

Hollandse steden droeg bij aan deze verdichting.

Herkenbaar voor identiteit van Broek:

- Historisch tracé van trambaan en trekvaart;
- Traditionele bouwstijl, natuurlijk materiaalgebruik, kleurgebruik.

Doorsnijding van het dorp

Met het verdwijnen van de trambaan en de komst van de provinciale weg in 1938 werd het dorp in twee stukken gedeeld.

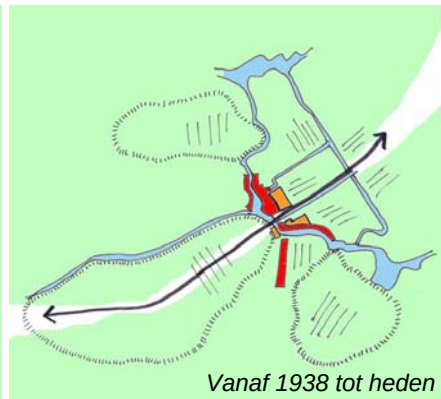
Vooraf in de jaren zeventig werd Broek in Waterland uitgebreid met diverse nieuwbouwwijken. In opzet wijken deze sterk af van de historische Bebouwing en hebben weinig relatie met de oorspronkelijke lintbebouwing.

Herkenbaar voor identiteit van Broek:

- trekvaart als beeldbepalende lijn door het dorp;
- nu onduidelijke ruimtelijke relaties tussen beide delen van het dorp, met verstopte oversteken en ongedefinieerde restruimtes;
- uitbreidingsbuurten zijn door architectuur, materiaal en kleurgebruik samenhangend, maar zeer afwijkend van de identiteit van het historische Broek in Waterland. Vanuit het landschap is de bebouwingsrand 'groen'.



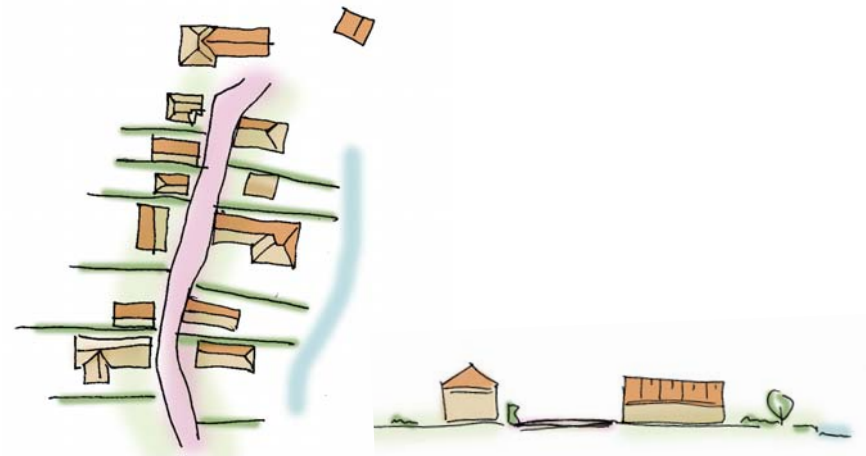
De 19e en begin van de 20e eeuw



Vanaf 1938 tot heden

4.3 Karakteristieke bebouwingsstructuur

In Broek in Waterland zijn verschillende bebouwingskarakteristieken aanwezig;



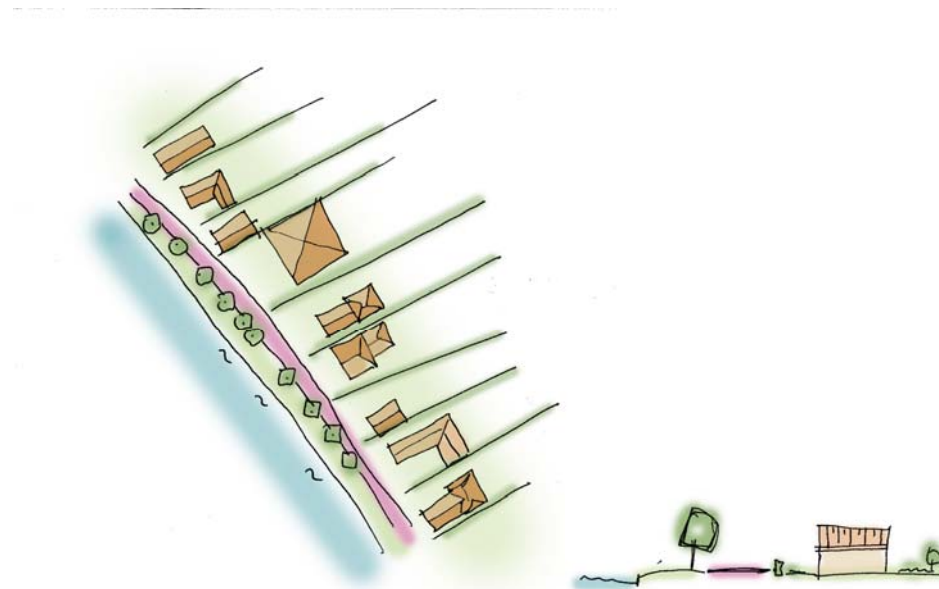
Symmetrisch lint

Een karakteristieke straat in het beschermde dorpsgezicht van Broek in Waterland is Roomeinde. Deze straat is opgebouwd uit een symmetrische lintbebouwing. De woningen bestaan voornamelijk uit 1 bouwlaag met kap. De voorkanten van de woningen zijn naar de weg gekeerd. De woningen staan haaks of evenwijdig aan de weg waarbij de rooilijn verspringt. Erfafscheidingen worden vooral door hagen gevormd. Achter de woningen zijn de privé tuinen gelegen al dan niet aan de achterzijde begrensd door een watersloot.



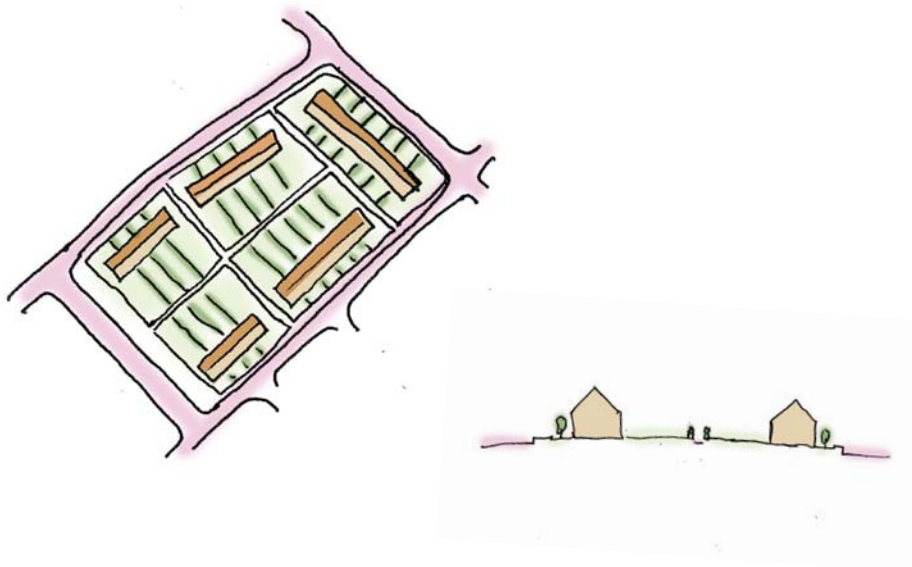
Erf

Enkele erven die aanwezig zijn in Broek in Waterland bestaan uit een ensemble van gebouwen, geënceneerd rond een centrale ontsluiting. Er is een hoofdvolume aanwezig meestal bestaande uit een stolpboerderij.



Enkel lint

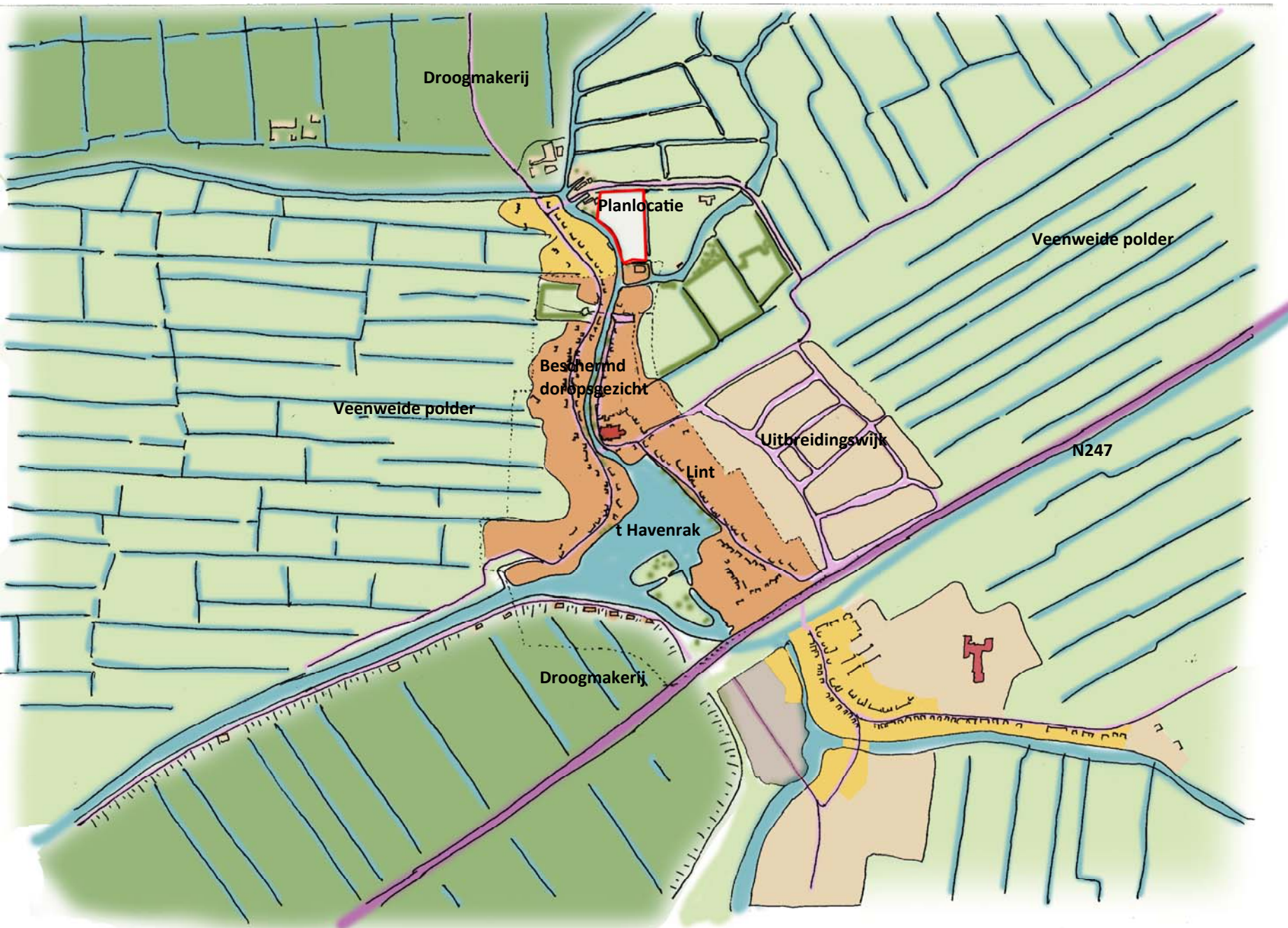
't Havenrak alsook Leeteinde hebben een andere kenmerkende structuur voor Broek in Waterland. Deze straten zijn opgebouwd uit een straat gelegen langs een openbaar toegankelijke groenstrook langs het water. Tussen de weg en het water komt een bomenrij voor. De woningen zijn overwegend haaks op de weg georiënteerd. De kavels worden aan de voorzijde met een heg of hek van de weg gescheiden. Aan de achterzijde van de woningen liggen de private achtertuinen.



Uitbreidingswijk

Buitenweren en Moerland zijn straten in de uitbreidingswijk van Broek welke tot stand zijn gekomen in de suburbanisatieperiode. De woningen zijn geschakeld in een rij waarbij vier tot zes woningen aan elkaar zijn gekoppeld.

4.4 Schatkaart



Legenda

- water
- veenweidelandschap
- droogmakerijlandschap
- bebouwing
- kern bebouwing
- kern bebouwing beschermd dorpsgezicht
- primaire infrastructuur
- secundaire infrastructuur
- planlocatie

5 MOGELIJKE ONTWIKKELINGSRICHTINGEN

5.1 Bouwstenen

Mogelijke ontwikkelingsrichtingen

Maximaal 13 woningen volgens wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Broek in Waterland". Het college van de gemeente Waterland heeft op 31 augustus 2011 besloten het huidige plangebied als ontwikkelingslocatie te gebruiken en maximaal 16 woningen toe te staan.

Zicht op de openheid van het landschap is een van de kwaliteiten van de planlocatie. Van belang voor de ruimtelijke invulling van deze plek is de mogelijke (toekomstige) ontwikkeling van 'Van Disweg oost'. Een samenhangende afronding van het dorp is hierbij uitgangspunt. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden vanaf de Drs. J. van Disweg.

Binnen het beschermde dorpsgezicht van Broek in Waterland zijn verschillende verkavelingstypologieën te onderscheiden:

- erfbebouwing (boerenerf);
- dubbele lintbebouwing, voorkanten aan beide zijden;
- enkele lintbebouwing met groenstrook langs openbaar water.



Planlocatie

5.2 Verkavelingsstudies

Vanuit de verschillende bouwstenen is een aantal modellen te destilleren welke een ruimtelijke relatie vormen met het karakteristieke lintdorp Broek in Waterland.

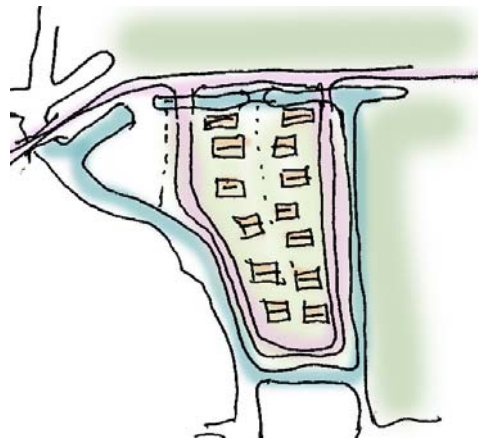
Er is een ruimtelijke studie verricht naar de volgende modellen:

- Erfbebouwing
- Lintbebouwing (in een lus)
- Symmetrische lintbebouwing
- Enkel (openbaar) lint

'Lintbebouwing (in een lus)' en 'enkel (openbaar) lint' bieden ruimtelijk te weinig oppervlakte voor het gewenste woningaantal en zullen in de navolgende paragraaf niet verder worden uitgewerkt. De overige onderstaande modellen zijn verder uitgewerkt waarbij de bebouwingsstructuur als inspiratiebron is gebruikt voor de verkaveling van de nieuwbouw.



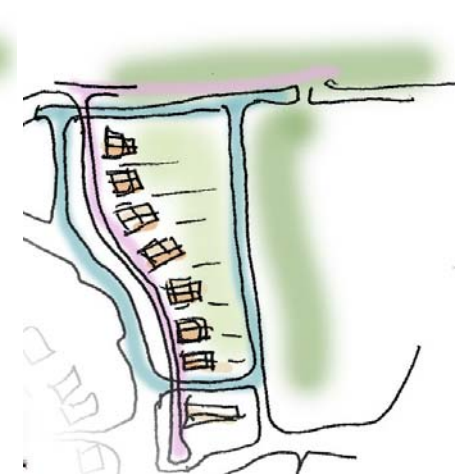
Erfbebouwing



Lintbebouwing (in een lus)



Symmetrische lintbebouwing



Enkel (openbaar) lint

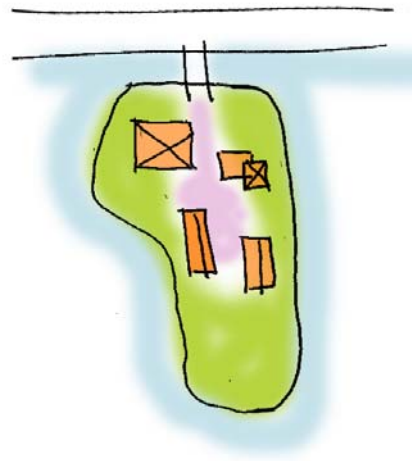
5.3 Modellen

Het erf

Erfbebouwing met een duidelijk hoofdvolume. Overige bebouwing ondergeschikt en geordend rond een erf met informeel parkeren op dit erf. De woningen beschikken over privé kavels van verschillende grootte. De sociale woningen kunnen in één bouwvolume worden geclusterd. Om het aantal bouwvolumes te beperken is hier gewerkt met het programma van 13 woningen uit de wijzigingsbevoegdheid.

Programma:
8 bouwvolumes
13 woningen waarvan 5 sociaal

7 openbare parkeerplaatsen
16 parkeerplaatsen op eigen erf





Korte dwarssteek

Lintbebouwing met gevarieerde woningtypes. Een verspringende rooilijn met kapvormen welke haaks of parallel aan het lint worden gesitueerd. Een parkeercoffer ten behoeve van de sociale woningen zorgt voor een mogelijkheid voor doorlusing van het lint in de toekomst. De woningen beschikken over privé kavels met verschillende oppervlakten, grenzend aan het water. Ten behoeve van de variatie in woningtypes is hier met een woningprogramma van 16 woningen gewerkt.

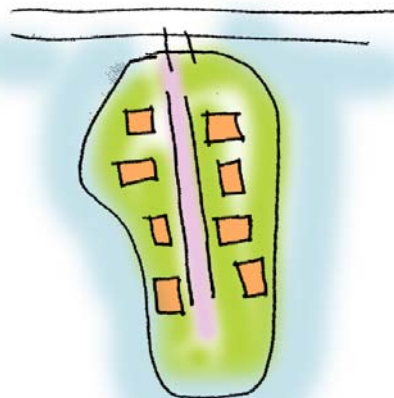
Programma:

12 bouwvolumes

16 woningen waarvan 5 sociaal

7 openbare parkeerplaatsen

22 parkeerplaatsen op eigen erf



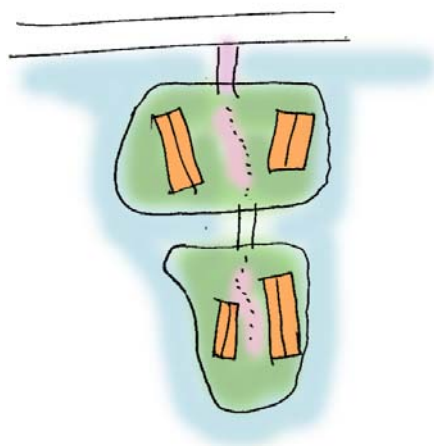


Schuren

Nieuw schurenensemble geënt op het DNA van “Broek” vanuit het boerenerf. Het model ‘Het erf’ wordt verder uitgewerkt, hierbij wordt de openheid van het landschap geoptimaliseerd en zichtlijnen en uitzicht gewaarborgd. Schuren met hierin meerdere woningen. ‘Speels’ gepositioneerd op twee eilanden hebben de woningen een beperkte privé buitenruimte. De overige buitenruimte wordt collectief gebruikt en beheerd, waarbij ook het parkeren in het collectieve domein een plaats krijgt. 16 woningen van verschillende grootte kunnen in de vier voorgestelde volumes een plaats krijgen.

Programma:
4 bouwvolumes
16 woningen waarvan 5 sociaal

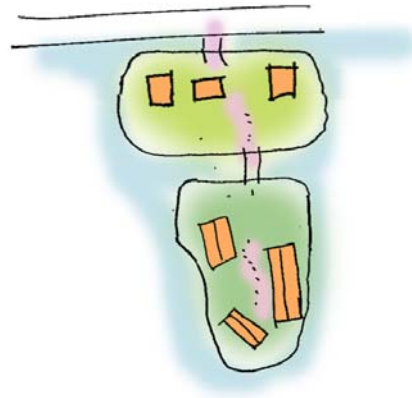
23 openbare parkeerplaatsen





Lint & schuren

Langs de Van Disweg wordt de lintstructuur, kenmerkend voor Broek in Waterland, doorgezet. Dit vormt de 'afhechting van het dorp'. Achter het lint, gescheiden door nieuw water (lintsloot) kan een ensemble met collectieve woongebouwen een plaats krijgen. De lintwoningen worden met bruggen ontsloten vanaf de Van Disweg; centraal loopt een ontsluiting voor het achtergelegen collectieve schurenensemble. De situering van deze bouwvolumes zorgt voor meer transparantie, bovendien onttrekt het zich van de verschijningsvorm van een nieuwbouwwijk.



Programma:
3 lint-bouwvolumes;
3 schuurvolumes
13 woningen waarvan 5 sociaal (16 woningen mogelijk)

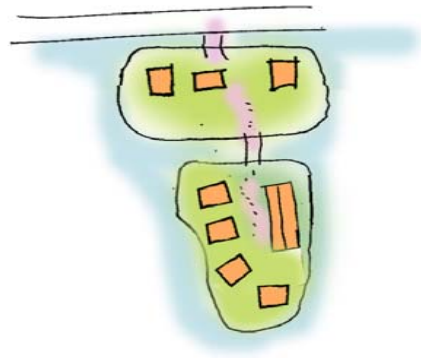
15 openbare parkeerplaatsen
8 parkeerplaatsen op eigen erf





5.4 Eerste voorkeursmodel – Lint & eiland

De voorkeur gaat uit naar een combinatie van de modellen. Dit model voegt zich in de natuurlijke groei van het dorp. Langs de Van Disweg wordt de lintstructuur, kenmerkend voor 'Broek' doorgezet. Dit vormt de 'afhechting' van het dorp. Achter het lint, gescheiden door nieuw water (lintsloot) worden de overige woningen gesitueerd op een eiland. De sociale woningen worden geclusterd in één bouwvolume (een woonschuur) in een collectieve groene omgeving. Hierdoor blijft de openheid gewaarborgd en kunnen bepaalde (door)zichten worden behouden. De lintwoningen worden op privé kavels gesitueerd.



Programma:

3 lint-bouwvolumes aan de van Disweg (4 woningen);
1 schuurvolume (5 woningen sociaal)
7 woningen

11 parkeerplaatsen in openbaar gebied
22 parkeerplaatsen op eigen erf





5.5 Definitief voorkeursmodel – Lint & eiland

Als resultante van het overleg tussen omgeving (omwonende) en marktpartijen is tot het definitieve voorkeursmodel gekomen. Ten behoeve van 'lucht' in het plan is de dwarssloot een aantal meter richting het noorden verschoven ook is er één woning komen te vervallen. Op het eiland neemt de druk op het grondvlak af er ontstaat meer ruimte rondom de bebouwing. Behouden blijft de lintstructuur langs de Van Disweg, kenmerkend voor 'Broek'. Achter het lint, gescheiden door nieuw water (lintsloot) worden de overige woningen gesitueerd. De sociale woningen worden geclusterd in één bouwvolume (een woonschuur) in een collectieve groene omgeving. Hierdoor blijft de openheid gewaarborgd en kunnen bepaalde (door)zichten worden behouden.

Programma:

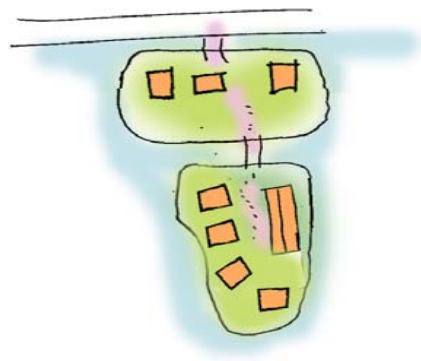
3 lint-bouwvolumes aan de van Disweg (4 woningen);

1 schuurvolume (5 woningen sociaal)

6 woningen

11 parkeerplaatsen in openbaar gebied

22 parkeerplaatsen op eigen erf

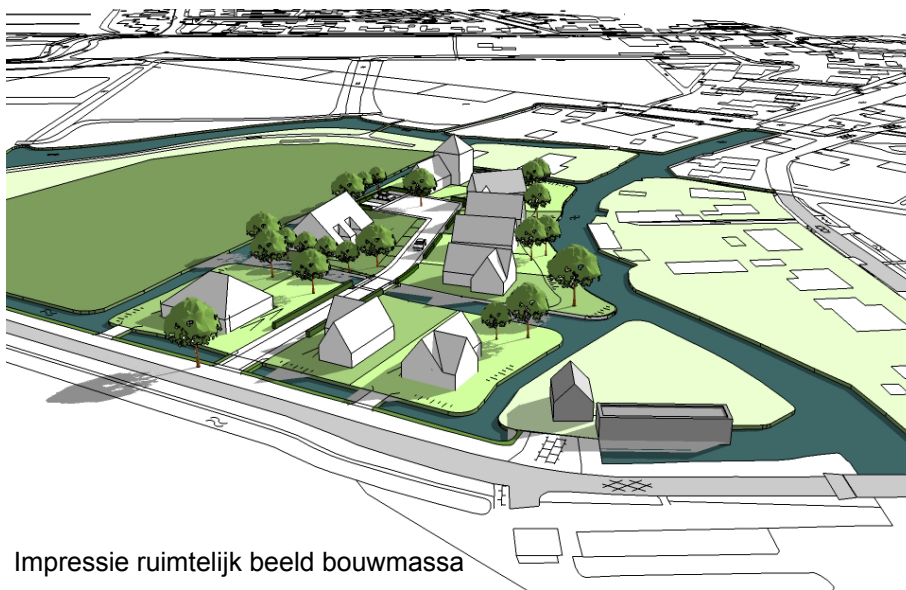




6 RANDVOORWAARDEN

6.1 Stedenbouwkundig richtbeeld

Broek in Waterland heeft een lange traditie van lintbebouwing. Een groot deel van het historische dorp is mede door de stedenbouwkundige waarde als beschermd dorpsgezicht aangewezen. De nieuwe ontwikkeling zal door middel van lintbebouwing voortborduren op de karakteristieke en ruimtelijke waarde van de bebouwingstypologie van 'Broek'. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit twee deelgebieden: de lintbebouwing langs de Drs. J. van Disweg en de eilandbebouwing.



Impressie ruimtelijk beeld bouwmassa



Opzet: lintbebouwing langs Drs. J. van Disweg

6.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Programma:

Het programma vanuit het bestemmingsplan gaat uit van 13 woningen waarvan 5 sociaal. Het aantal woningen is verhoogd naar 16, om meer differentiatie in het woningtype te kunnen creëren. Omdat bleek dat door dit aantal woningen de (door)zichten in het gedrang kwamen is het aantal woningen gewijzigd naar 15. Dit aantal is ruimtelijk ingepast in het definitieve stedenbouwkundig richtbeeld. Om aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristiek van Broek in Waterland is een overwegende goot en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter gewenst.

Per onderwerp worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld.

6.2.1 Bebouwing

Randvoorwaarden bebouwing:

- langs Drs. J. Van Disweg een lintstructuur;
- bebouwing van individuele panden;
- verspringende rooilijn (1-4m);

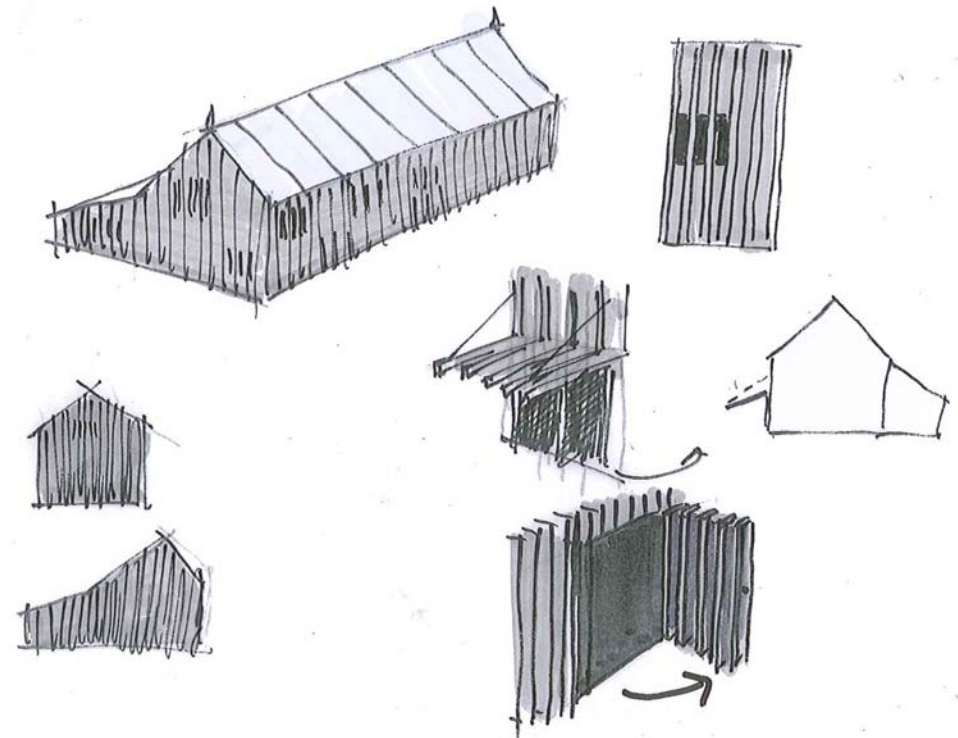
- variatie in kapvormen, grotendeels zadeldaken;
- kaprichting haaks of parallel aan de weg;
- maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 3,5 en 9 meter (uitzondering voor type hooihuis, 7 en 10,8 meter);
- dakhelling karakteristiek voor Broek in Waterland (45-60°);
- maximale inhoud 600m³ (met 15% af wijking)
- privé kavels;
- de kavels worden aan de achterzijde door water begrensd;
- tussen de kavels zorgen hagen voor groene erf-afscheidings (voorkeur beukenhagen);
- voorkomen van dichtslibben van doorzichten; koppelen van garages aan woningen t.p.v. kritische doorzichten (bv. t.p.v. de woonark 6a);
- houten schuttingen niet gewenst;
- nieuw te graven sloot 5 meter breed.



6.2.2 Bijzondere bebouwing: schuurwoningen

Randvoorwaarden bijzondere bebouwing:

- sociale schuur woningen worden geclusterd in één bouwvolume, individuele woningen zijn hierin niet af te lezen;
- Maximale goot- en nokhoogte volgens wijzigingsbevoegdheid, respectievelijk 7 en 9 meter;
- privé buitenruimte van de sociale woningen is beperkt, buitenruimte rond bouwvolume is semi-openbaar/collectief;
- het collectieve sociale bouwvolume wordt sober gedetailleerd, het gebruikte gevelmateriaal is voornamelijk hout;
- erfafscheidingen worden meeontworpen;
- parkeren vindt plaats in openbaar gebied in een parkeerkoffer*.



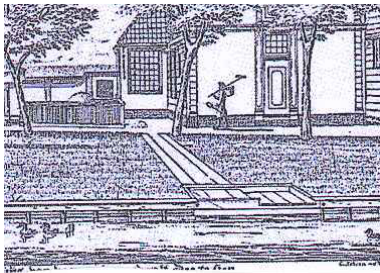
* langs de rijbaan gelegen verharding die bestemd is voor stilstaande of geparkeerde voertuigen.



6.2.3 Walbeschoeiing

Aan de achterzijde van de vrije kavels zal een houten beschoeiing worden geplaatst, gebaseerd op de karakteristieke oeverbeschoeiing in Broek in Waterland.

- maximaal 30 cm boven waterpeil;
- deksloof 20 cm breed;
- vlonders mogelijk;
- incidenteel insteek 'haventjes' mogelijk;
- nieuwe sloten 6 meter breed.

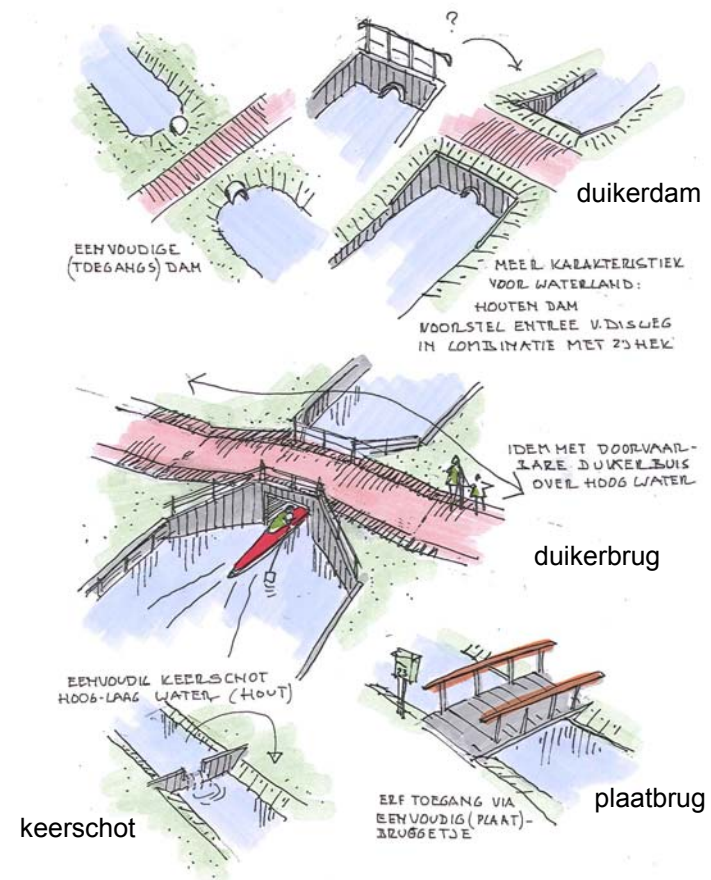


6.2.4 Bruggen/dammen

De bruggen en dammen zullen op Waterlandse wijze in hout worden gematerialiseerd.

Randvoorwaarden:

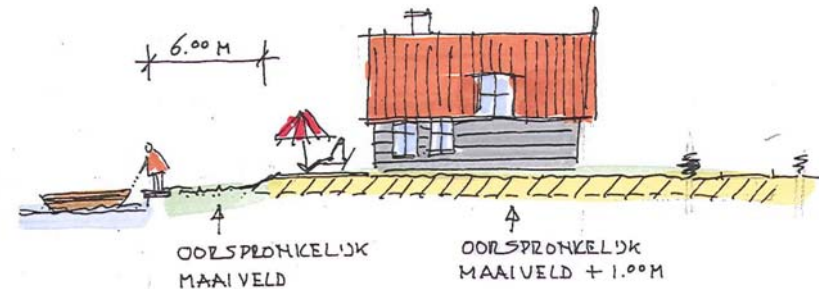
- karakteristieke houten duikerdam bij entree van Disweg;
- duikerbrug over tussensloot, doorvaarbaar (minimaal 1 meter doorvaarhoogte);
- erf toegang via eenvoudig (plaat)bruggetje;
- eenvoudig houten keerschot hoog-laag water;
- materiaal: duurzaam hout.



6.2.5 Groen

Op een aantal plaatsen wordt opgaande beplanting ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

- langs het water rondom de woonschuur knotwilgen toepassen;
- op strategische plaatsen treurwilgen plaatsen;
- grasroosters toepassen ten behoeve van langsparkeren;
- groene hagen langs de ontsluitingsroute;
- langs de achterzijde van de privé kavels blijft 6 meter op oorspronkelijke maaiveld hoogte (partiële ophoging)



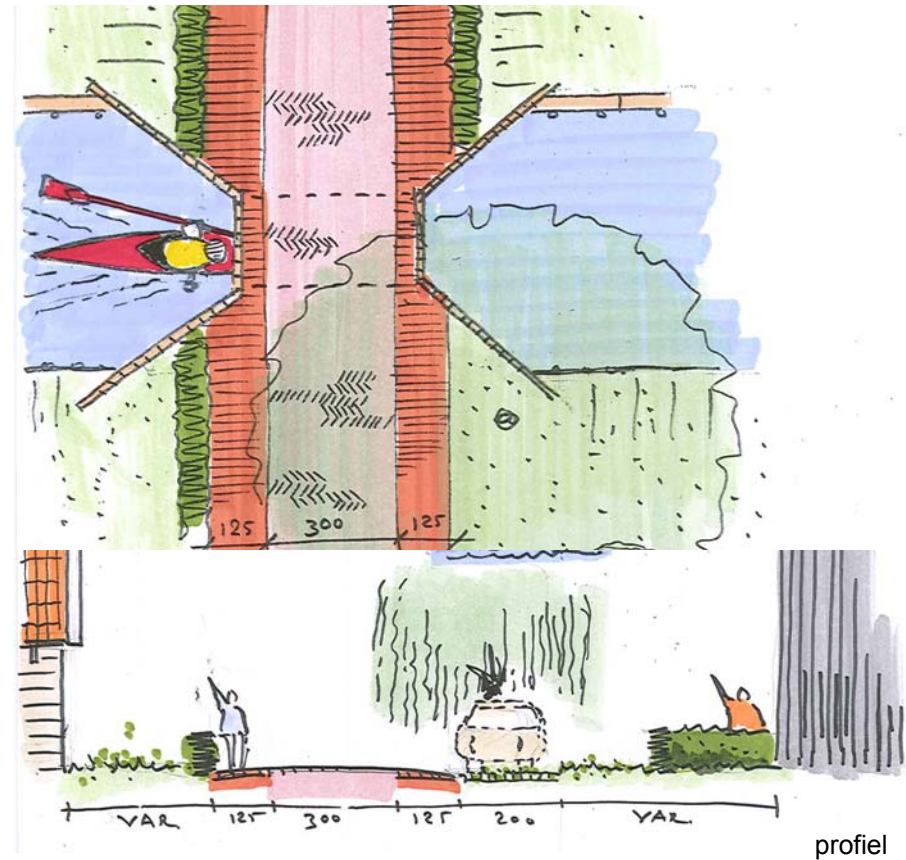
6.2.6 Rijbaan/Parkeren

Randvoorwaarden:

- wegprofiel doorgangsbreedte 5,5 meter (rijloper 3 meter, rabatten 1,25 meter);
- materiaal gebakken klinker rood/bruin (keperverband);
- rabatstrook in halfsteensverband.

Voor parkeren rekening houden met volgende normen:

- “Dure woning” (boven € 400.000,=) gemiddeld 1,75 parkeerplaatsen per woning;
- “Midden woning” (€ 200.000 - € 400.000) gemiddeld 1,55 parkeerplaatsen per woning;
- “Goedkope woning” (tot € 200.000,=) gemiddeld 1,4 parkeerplaatsen per woning;
- bij parkeren op eigen erf dienen deze parkeervakken voor 0,8 stuks te worden meegenomen in de berekening;
- langspaarkeervakken met groenroosters;
- parkeerkoffer met beukenhagen ‘inpakken’.



6.3 Illustratieve schets



18 april 2013

- definitieve versie, door de raad vastgesteld op 5 september 2013 -

HZA stedenbouw & landschap

Schuijteskade 14

1621DE Hoorn

telefoon: 0229-216757

e-mail: info@hzabv.nl

web: www.hzabv.nl

Bijlage 2 Quickscan ecologie

Quick scan ecologie

Van Disweg te Broek in Waterland

Versie 31 januari 2017



Samenvatting

Voor een weiland ten zuiden van de Van Disweg te Broek in Waterland wordt de bouw van 15 woningen voorbereid. Het weiland is in agrarisch beheer. Onderzocht is of er effecten zijn te verwachten op beschermde natuurwaarden.

De aanwezigheid van waterspitsmuis en rugstreeppad is niet op voorhand uit te sluiten. Een aanvullend onderzoek is nodig.

Een aërius-berekening is uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er geen significante toename van de stikstofdepositie is.

Op de overige natuurwaarden worden geen effecten verwacht. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming of een wijziging van de ruimtelijke verordening nodig.

Inhoud

- 2 — Aanleiding
- 3 — Planomgeving: locatie, omgeving en beschermde natuurgebieden
- 4 — Waarnemingen: veldgegevens en literatuur
- 6 — Analyse: beoordeling van de effecten op de natuurwaarden
- 7 — Conclusie en advies
- 7 — Bronnen

Colofon

Opdrachtgever	Boon Bouwadvies
Projectnummer	16.236
Datum	31 januari 2017
Auteur	P.J.H. van der Linden
Gecontroleerd	N. Hemmers
Status	definitief

Els & Linde B.V.
Spechtstraat 59
1223 NX Hilversum
Tel 06 - 27564247
E-mail vanderlinden@elsenlinde.nl

H 01

Aanleiding

Voor een weiland ten zuiden van de Van Disweg te Broek in Waterland wordt de bouw van 15 woningen voorbereid. Het weiland is in agrarisch beheer. Voor de ontwikkeling is ruimtelijke procedure noodzakelijk. Onderdeel van de voorbereiding is een onderzoek naar de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten.

Het onderzoek is uitgevoerd als een quick scan ecologie. Voor zo'n onderzoek wordt door een ecooloog beoordeeld of er een kans is op aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij wordt gelet op de structuur van de omgeving, aanwezige habitats en landschapselementen. Gezocht wordt naar sporen van beschermde soorten. Een quick scan is tevens bedoeld als afbakening van eventueel afdoend onderzoek. Op basis van een quick scan kan worden beoordeeld of een ontheffing danwel een vergunning van de Wet Natuurbescherming en of een wijziging van de provinciale verordening (waarschijnlijk) noodzakelijk is. Echter voor het aanvragen van een ontheffing c.q. vergunning is een meer nauwkeurig onderzoek - het afdoende onderzoek - noodzakelijk.

Om een goed oordeel te kunnen geven is op 25 november 2016 door een ecooloog een bezoek gebracht aan het terrein en is onderzocht wat de potentieel aanwezige natuurwaarden zijn. In de voorliggende notitie worden de resultaten van het oriënterend onderzoek besproken.

Ligging van de onderzochte panden.



Planomgeving: locatie, omgeving en beschermde natuurgebieden

Het terrein is momenteel in agrarisch beheer en niet bebouwd. Het gebied is in gebruik als weiland. Het weiland ligt aan de noordrand van de bebouwde kom van Broek in Waterland. Langs de venweide liggen sloten.

Het beschermde natuurgebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske is beschermd als Natura 2000 gebied. Dit strikt beschermde gebied ligt op 1.368 m van de grens van het bestemmingsplan. Het Natuurnetwerk Nederland vormt een netwerk van natuurgebieden, het kortste afstand tot het bestemmingsplangebied is 435 m. Binnen Noord-Holland zijn gebieden met een belangrijke weidevogelpopulatie beschermd. Waterland kent grote oppervlakte belangrijk weidevogelleefgebied. DE afstand tot een weidevogelleefgebied vanaf de woningbouwlocatie is 16 meter, het ligt aan de overzijde van de Van Disweg.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

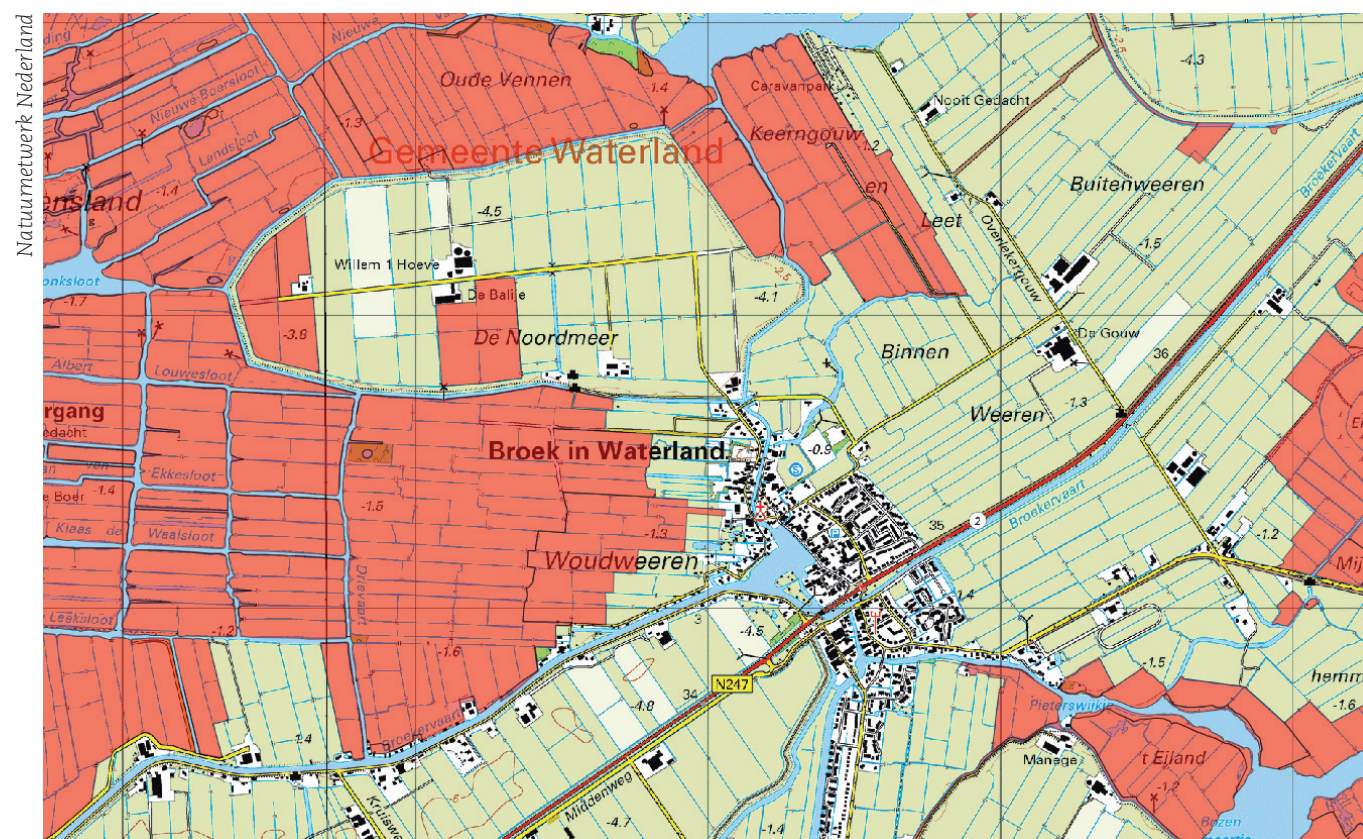
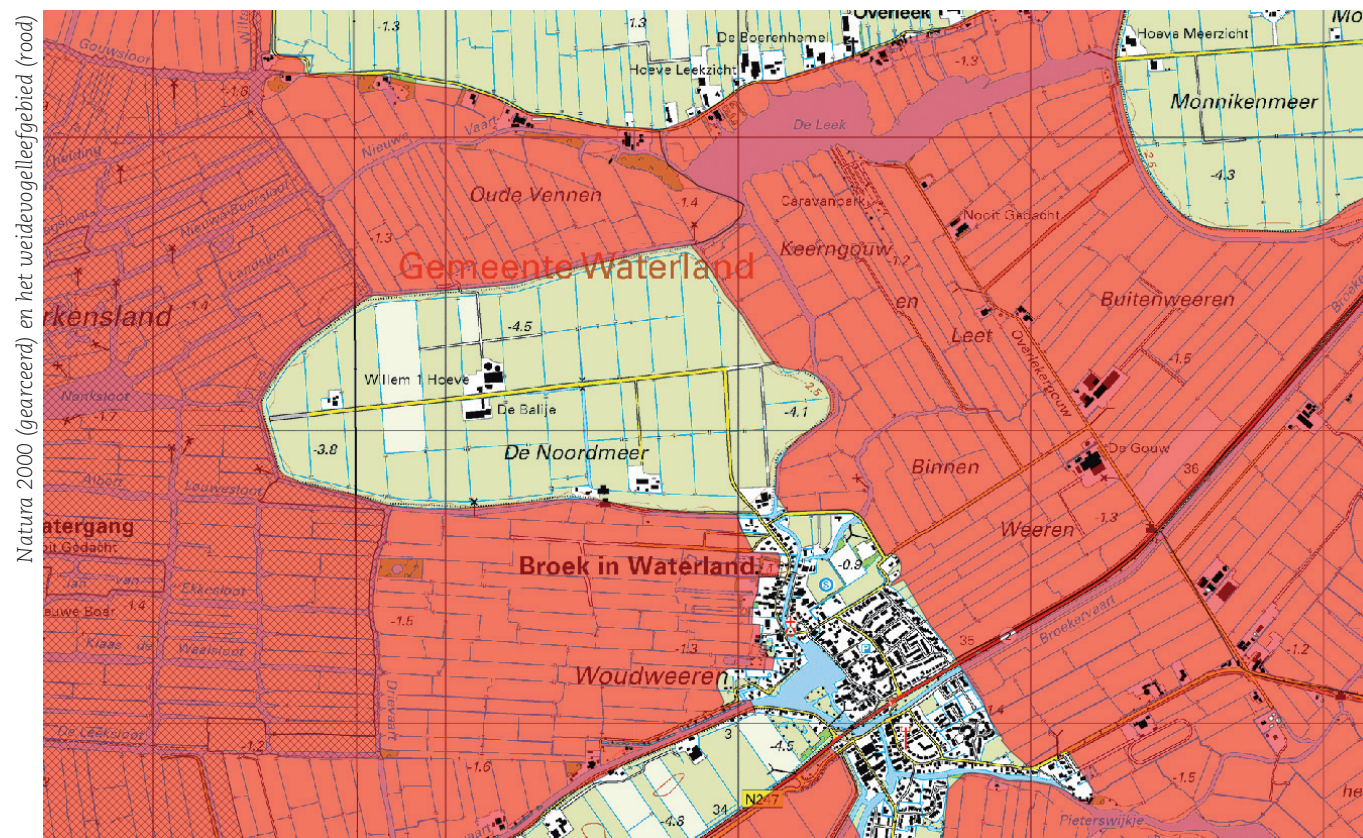
Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt het Natuurnetwerk van Nederland. Het Natuurnetwerk Nederland wordt via de provinciale ruimtelijke verordening beschermd.

Natura 2000

Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats en planten en dieren. Het IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske is beschermd als veenmoeras en veenweidegebied. Deze Natura 2000 gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. Voor functie waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten. Vanwege de afstand tussen Natura 2000 gebieden en het perceel kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

Weidevogelleefgebied

In Noord-Holland zijn de weidevogelleefgebieden strikt beschermd. De provincie wil daarmee voorkomen dat in het buiten gebied activiteiten plaatsvinden die negatief zijn voor de weidevogels. De beschermingsconstructie is opgenomen in de Ruimtelijke verordening, artikel 25. Het weidevogelleefgebied kent geen externe werking.



H 03 Waarnemingen: veldgegevens en gegevens uit de literatuur



Om te kunnen beoordelen of er eventueel effecten zijn te verwachten op beschermde soorten is het gebied bezocht door een ecooloog. Tijdens het veldbezoek van 25 november 2016 is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen het plangebied. Daarvoor is gezocht naar sporen en andere aanwijzingen van planten en dieren.

Op basis van de aanwezige herkenbare begroeiing en habitats is beoordeeld of er leefgebieden aanwezig zijn voor beschermde soorten. Aanvullend is een bureaustudie uitgevoerd naar de potentieel voorkomende dieren en planten in de directe omgeving van het plangebied. Hierbij is een bronnenonderzoek uitgevoerd waarbij de verschillende relevante en actuele informatiebronnen zijn geraadpleegd.

Bronnen

Voor het onderzoek zijn de regionale atlassen en enkele digitale bronnen geraadpleegd op het voorkomen van beschermde soorten in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van Broek in Waterland is de rugstreeppad ten zuiden van het dorp bekend en is de waterspitsmuis ten oosten van het dorp bekend. Vooral voor de waterspitsmuis geldt dat er een groot inventarisatie effect is, ofwel bij aanwezigheid van het habitat zijn alleen de positieve of de geregistreerde afwezigheid van belang. Muizen en spitsmuizen zijn zelden gebiedsdekkend geïnventariseerd.

Planten

Het plangebied is in gebruik als weiland. De vegetatie van het weiland is als een kamgrasland te beschouwen. Door de tijd van het jaar is de vegetatie in de sloten niet herkenbaar aanwezig. In de omgeving hebben de meeste sloten een rijke vegetatie, maar worden beschermde soorten zelden aangetroffen. In de plantenatlas van Noord-Holland zijn geen soorten aangegeven die ook na 1 januari nog zijn beschermd (voor alle orchideeën vervalt de bescherming). Er worden geen beschermde planten verwacht binnen de locatie.

Zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen gebouwen of bomen waarin een verblijfplaats van vleermuizen kan zitten. Een aantal jaren geleden zijn door de auteur boven 't Dee jagende laatvliegers waargenomen. De laatvlieger is relatief algemeen op het platteland van Noord-Holland. Er zijn geen verblijfplaatsen bekend van de laatvlieger in de woningen langs het plangebied.

De waterspitsmuis is in Waterland redelijk algemeen aanwezig. Er zijn geen recente waarnemingen uit de directe omgeving, maar het habitat voor de soort is aanwezig. De waterspitsmuis kan daarom niet worden uitgesloten voor het gebied.

Vogels

Er zijn geen geschikte nestlocaties aanwezig voor broedvogels met een jaarrond be-



schermde nestlocatie. In de sloot langs het perceel kunnen algemene watervogels worden verwacht. Naast deze algemene soorten worden geen broedvogels verwacht.

Herpetofauna en vissen

Binnen het perceel is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van sloten. Van de beschermde amfibieën kan de rugstreeppad niet worden uitgesloten. De aanwezigheid van andere beschermde amfibieën, reptielen of vissen kan wel worden uitgesloten. De kleine modderkruiper is na 1 januari 2017 niet meer beschermd.

Overige soorten

De geelgerande waterroofkever en de schijfhoornslak zijn niet bekend van Waterland. De kans op het voorkomen van deze soorten is uiterst klein.

Natura 2000

Het Natura 2000 gebied met habitats die gevoelig zijn voor de stikstofdepositie liggen op een afstand van 1.3 kilometer. Daarom is met Aeries uitgerekend of er sprake is van een significante (lees meer dan 0,05 mol N/ha.j) toename van de stikstofdepositie. De complete berekening is als bijlage toegevoegd. Uit de berekening blijkt dat er geen toename van de stikstofdepositie wordt verwacht.

H 04 Analyse: beoordeling van de effecten op de natuurwaarden



Bij de analyse wordt gelet op de effecten als gevolg van het veranderde gebruik en de veranderde inrichting. Daarnaast wordt gelet op de effecten als gevolg van de werkzaamheden om de veranderingen te bereiken. Voor zover planlocaties binnen het Natuurnetwerk Nederland, het weidevogelleefgebied, Natura 2000 of andere beschermde natuurgebieden liggen, worden de effecten op deze beschermde natuurgebieden getoetst. Voor de Natura 2000 gebieden is de externe werking eveneens van belang; de belangrijkste externe effecten worden veroorzaakt door toename van depositie, geluid en licht. Daarnaast kunnen veranderde grondwaterstromen een effect veroorzaken.

De Flora en faunawet wordt per 1 januari 2017 opgenomen in de Wet Natuurbescherming. De Natuurbeschermingswet kent een regime voor soortbescherming en voor gebiedsbescherming. Bij schade aan of effecten op is voor de soortbescherming een ontheffing nodig en voor de gebiedsbescherming een vergunning.

Wet natuurbescherming

Momenteel is de natuurbescherming geregeld via twee wetten: de Flora en faunawet voor soortbescherming en de Natuurbeschermingswet 98 voor gebiedsbescherming. Na 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht waarin beide wetten zijn opgenomen (samen met de Boswet). De Wet natuurbescherming kent een afdeling voor soortbescherming en een afdeling voor gebiedsbescherming. Binnen de gebiedsbescherming is de PAS (de programmatische aanpak stikstof) een integraal onderdeel. Binnen de PAS zijn maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie te reduceren. Een onderdeel is dat voor alle bronnen een berekening moet worden uitgevoerd van de stikstofdepositie. Dit wordt met het voorgeschreven instrument Aerius berekent. Bij een depositie tussen 0.05 en 1,0 mol stikstof is er een meldingsplicht. Als er minder dan een 0.05 mol wordt veroorzaakt en er nog ontwikkelingsruimte is in het Natura 2000 gebied is er geen melding nodig. Is er geen ontwikkelingsruimte of wordt er een hoge depositie veroorzaakt dan is er vergunningplicht. Met de Aerius kan worden aangetoond dat er geen hoge depositie is.

De soortbescherming binnen de Wet natuurbescherming richt zich op de internationale afspraken, en geeft een uitbreiding van de beschermde soorten door aan de rode lijst (bedreigd en ernstig bedreigd) een beschermd status te koppelen. Buiten de bebouwde kom is de belangrijkste wijziging in de beschermde soorten het vervallen van de bescherming op orchideeën, en enkele vissoorten.

Beschermde soorten

In de sloten langs het weiland kunnen waterspitsmuis en rugstreeppad niet op voorhand worden uitgesloten. Het habitat voor deze soorten is aanwezig. Tijdens de bouw wordt er aan de oever gewerkt, waardoor - bij aanwezigheid van de waterspitsmuis - een effect kan ontstaan. Geadviseerd wordt het voorkomen van de waterspitsmuis en de rugstreeppad te laten onderzoeken. De kans op aanwezigheid van andere beschermde



soorten met een vaste verblijfplaats is onwaarschijnlijk. Deels wordt dit veroorzaakt door wijziging van de wetgeving.

Omdat er een kans is op vleermuizen in de aangrenzende woningen moet worden vermeden dat deze woningen verlicht worden door het gebruik van bouwlampen.

Beschermde gebieden

Beschermde Natura 2000 gebieden liggen op relatief korte afstand van de planlocatie. De Natura 2000 kent een externe werking. In het voorliggende geval is de depositie van stikstofverbindingen de meest kritische. Uit de berekening is gebleken dat er geen toename van de depositie is te verwachten die leidt tot nadere actie (melding c.q. vergunning) via de PAS.

Natuurnetwerk Nederland

De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland liggen op een matige afstand. Gelet op de afstand en de omvang van het voornemen, is een kans op een effect uitgesloten.

Weidevogelleefgebied

Het weidevogelleefgebied ligt aan de overzijde van de Van Disweg. Het weidevogelleefgebied kent echter geen externe werking. Er is daarom geen wijziging van de ruimtelijke verordening nodig.

Vervolgstappen

Hoewel de kans op aanwezigheid van waterspitsmuis en rugstreeppad niet echt groot is, is het toch nodig deze te inventariseren. De rugstreeppad wordt in het voorjaar geïnventariseerd. Voor de waterspitsmuis is vangen met life-traps de geëigende methode. Meestal wordt dat in het najaar uitgevoerd, maar ook buiten deze tijd kan de soort worden gezocht. Het is te overwegen om uit te zoeken of met behulp van eDNA betrouwbare resultaten zijn te verkrijgen. Zo'n analyse is veel goedkoper dan de traditionele methode met life traps.

Voor een weiland ten zuiden van de Van Disweg te Broek in Waterland wordt de bouw van 15 woningen voorbereid. Het weiland is in agrarisch beheer. Onderzocht is of er effecten kunnen ontstaan op beschermde soorten en of er sprake is van toename van de stikstofdepositie.

Door een ecooloog van bureau Els & Linde B.V. is op 25 november 2016 het terrein bezocht en beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen.

De Natuurbeschermingswet kent een regime voor soortbescherming en voor gebiedsbescherming. Bij schade aan of effecten op is voor de soortbescherming een ontheffing nodig en voor de gebiedsbescherming een vergunning.

Beschermde soorten

De aanwezigheid of afwezigheid van waterspitsmuis en rugstreeppad zijn niet uit te sluiten. Om de aanwezigheid vast te stellen is nader onderzoek noodzakelijk. Bij aanwezigheid van de soorten is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Omdat er een kans is op vleermuizen in de aangrenzende woningen moet worden vermeden dat deze woningen verlicht worden door het gebruik van bouwlampen.

Beschermde gebieden

In het voorliggende geval is de kans op een significante toename van de stikstofdepositie afwezig. Een aerius-berekening is uitgevoerd.

Conclusie

Er is een afdoend onderzoek nodig naar waterspitsmuis en rugstreeppad. Mogelijk is er een ontheffing nodig.

Er is geen vergunning nodig en er is geen afwijking van de ruimtelijke verordening Noord-Holland nodig.

Dietz, Chr., O. von Helversen & D. Nill (2012) Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest- Afrika. Triton Natuur.

Herder, J. (2010). Atlas van de Noord-Hollandse amfibieën en reptielen 1980-2010. RAVON – Landschap Noord-Holland

Herder, J., Kranenbarg, J., Hoogetboom, D., Hamers, J., Dekker, K. (2012). Atlas van de Noord-Hollandse vissen 1980-2012. RAVON – Landschap Noord-Holland

Hoogetboom, D.M., F. Visbeen, J. Wondergem, W. Ruitenbeek (2014) Atlas van de Noord-Hollandse zoogdieren. NOZOS, Landschap Noord-Holland.

Kaag, K. (2012) Vlinders van Duin tot Dijk. De dagvlinders van Noord-Holland 2000-2009. Vlinderstichting, Landschap Noord-Holland.

Kapteyn, K (1995). Vleermuizen in het landschap. Schuyt & co, Haarlem

Riet, B. van, H. van der Goes, Th. Baas, C. van den Tempel, W. Menkveld & F. Visbeen (2014) Atlas van de Noord-Hollandse flora. Landschap Noord-Holland.

Scharringa, C.J.G., W. Ruiterbeek & P.J. Zomerdijk (2010) Atlas van de Noord-Hollandse broedvogels 2005-2009. SVN, Landschap Noord-Holland.

waarneming.nl

noord-holland.nl

maps.amsterdam.nl

Bijlage 3 Afdoend onderzoek

Afdoend onderzoek

Van Disweg te Broek in Waterland

29 november 2017



Samenvatting

Aan de Van Disweg te Broek in Waterland wordt de bouw van enkele woningen voorbereid. Uit het oriënterend onderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van waterspitsmuis, rugstreeppad en kleine marterachtigen niet is uit te sluiten. Ten behoeve van de ontwikkeling is een inventarisatie uitgevoerd van de beschermde soorten (waterspitsmuis, wezel, hermelijn, rugstreeppad en bunzing) binnen het perceel.

Uit de resultaten van het afdoend onderzoek is gebleken dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten voorkomen.

De werkzaamheden en de veranderde omgeving zullen geen significant effect veroorzaken op de beschermde natuurgebieden.

Voor de ruimtelijke plannen is geen ontheffing of vergunning van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is geen afwijking van de ruimtelijke verordening nodig.

Inhoud

- 2 - Inleiding**
- 3 - Beschrijving gebied**
- 4 - Beschrijving werkwijze**
- 8 - Waarnemingen**
- 11- Analyse**
- 13- Maartegelen**
- 14- Advies & Bronnen**

Colofon

Opdrachtgever	Boon Bouwadvies
Projectnummer	17.009
Datum	29 november 2017
Auteur	P.J.H. van der Linden
Gecontroleerd	N. Hemmers
Status	definitief

*Els & Linde B.V.
Spechtstraat 59
1223 NX Hilversum
mob 06 - 27564247
e-mail vanderlinden@elsenlinde.nl*

Inleiding

Aan de Van Disweg te Broek in Waterland wordt de bouw van enkele woningen voorbereid. Uit het oriënterend onderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van waterspitsmuis, rugstreeppad en kleine marterachtigen niet is uit te sluiten. Ten behoeve van de ontwikkeling is een inventarisatie uitgevoerd van de beschermde soorten (waterspitsmuis, wezel, hermelijn, rugstreeppad en bunzing) binnen het perceel.

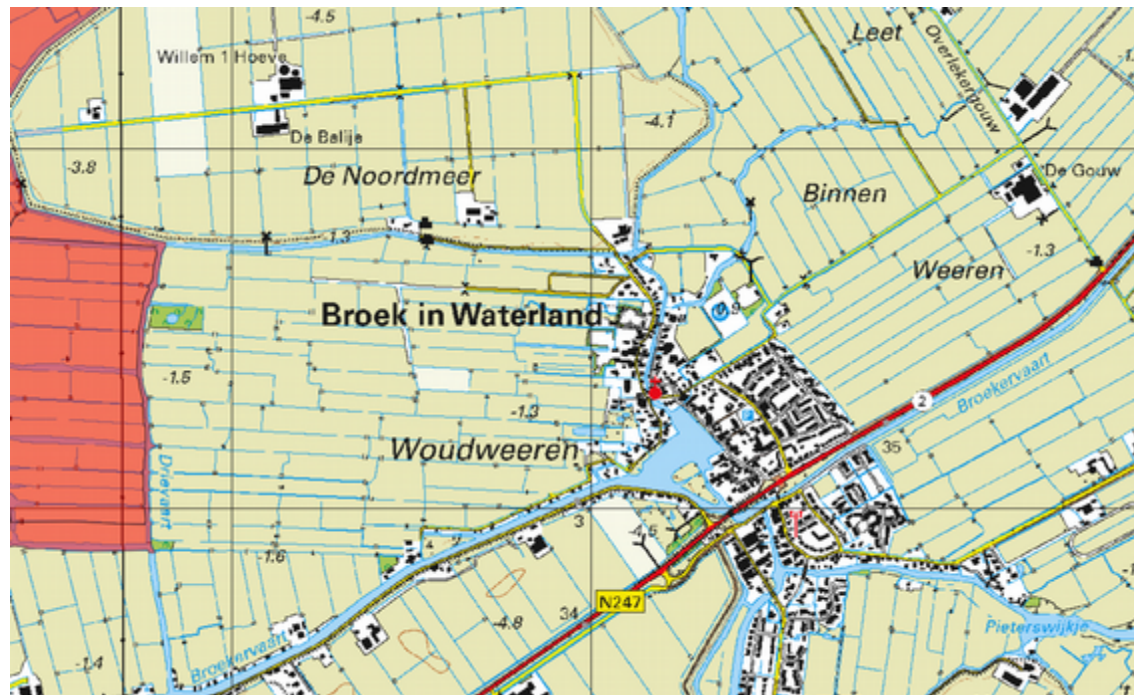
In het voorliggende rapport wordt verslag gedaan van de inventarisatie van deze beschermde soorten. Op basis van de inventarisatie wordt een analyse van de effecten als gevolg van de woningbouw gemaakt. De hieruit voortvloeiende noodzakelijke compensatie en mitigatie wordt toegelicht.

De inventarisatie van de marterachtigen is uitgevoerd in mei - juni 2017. De inventarisatie van de waterspitsmuis is uitgevoerd in september 2017. De inventarisatie van de rugstreeppad is uitgevoerd in het voorjaar van 2017. Bij de analyse van de effecten is gelet op de effecten veroorzaakt door de veranderde omgeving en het veranderde gebruik. Daarnaast zijn de effecten bepaald die veroorzaakt worden door de werkzaamheden, die nodig zijn om te komen tot de gewenste werkzaamheden. Daarbij is naast de planlocatie sec. gelet op de directe omgeving en de effecten op soorten in de omgeving.

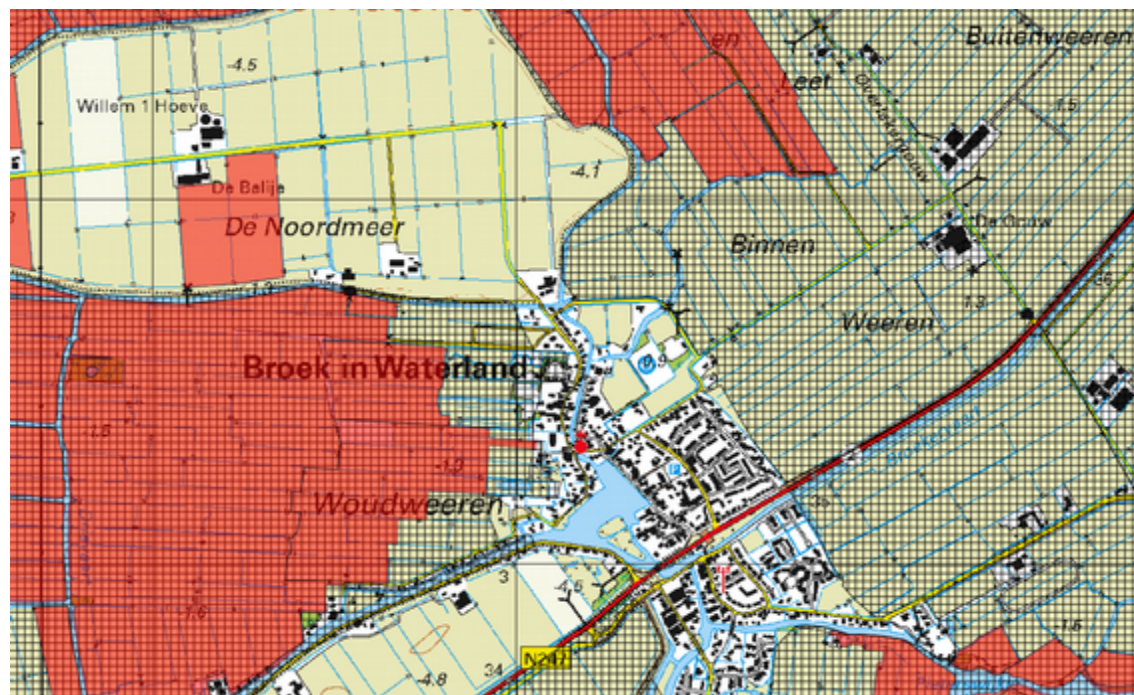
Ligging van het perceel



H02 Planomgeving: locatie, omgeving en beschermde natuurgebieden



Ligging van de Natura 2000-gebieden.



Ligging van de Natuurnetwerk Nederland (rood) & het weidevogelleefgebied (raster).

De Van Disweg ligt ten noorden van de bebouwde kom van Broek in Waterland. Het perceel ligt ten zuiden van de Van Disweg en wordt begrensd door Het Dee en de bebouwde kom van Broek in Waterland. Het perceel is te beschouwen als een klein onderdeel van de Keerngouw en Leet, een van de veenpolders die rondom het dorp liggen.

De polders ten noorden van de Van Disweg zijn aangewezen als weidevogelleefgebied. De afstand van het perceel tot dat beschermd gebied is de breedte van de weg. De afstand tot het Natuurnetwerk Nederland is – over de kortste afstand – 350 meter. Dat geldt voor de polders ten westen van Broek in Waterland. Het Natuurnetwerk Nederland ten noorden van het perceel ligt ongeveer honderd meter verder. De afstand tot het Natura 2000-gebied is ongeveer 1.350 meter.

Natura 2000

Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats en planten en dieren. Deze Natura 2000 gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. Voor functie waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt is een berekening noodzakelijk van de effecten. Omdat er sprake van groot onderhoud zal er geen significante wijziging in de emissie verwacht worden. Een berekening van de depositie is niet noodzakelijk. Vanwege de grote afstand tussen Natura 2000 gebieden en het perceel en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

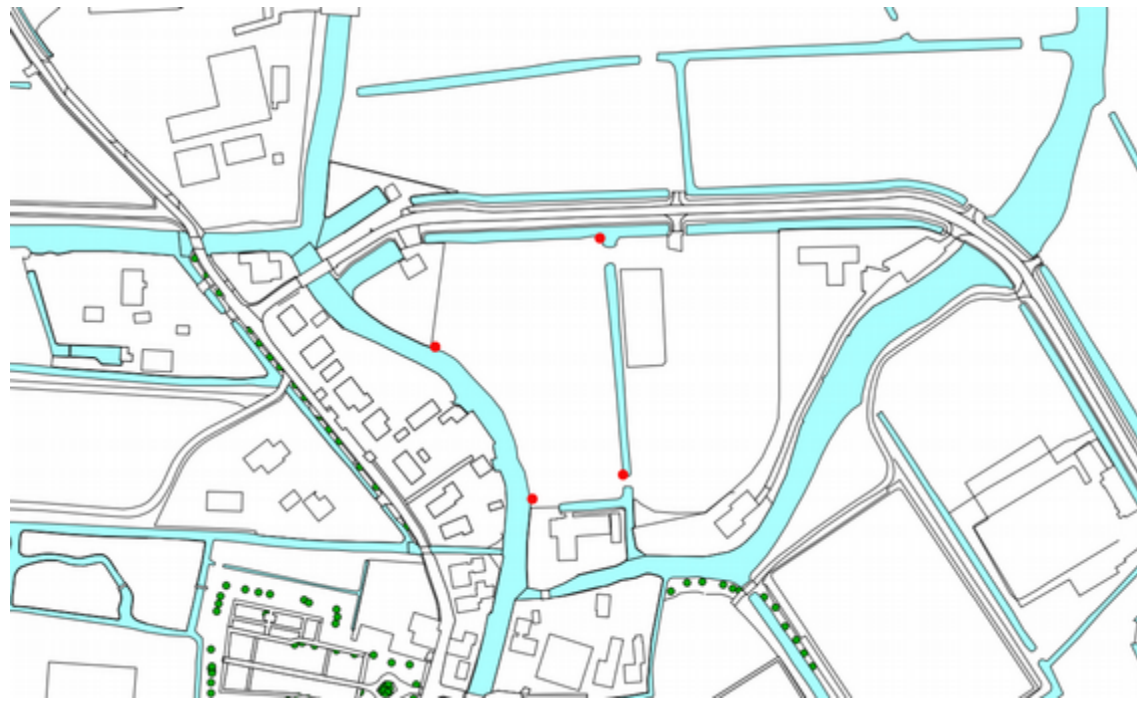
Natuurnetwerk Nederland

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt het Natuurnetwerk van Nederland. Het Natuurnetwerk Nederland wordt via de ruimtelijke verordening beschermd

Weidevogelleefgebied

In Noord-Holland zijn de belangrijke weidegebieden voor de weidevogels beschermd via de ruimtelijke verordening van de provincie. Binnen de aangewezen gebieden mogen geen ontwikkelingen plaats vinden die schade veroorzaken aan weidevogels. De verordening kent geen externe werking.

H03 Werkwijze: technieken, veldbezoeken & omstandigheden in het veld



Locatie van de sporenbuizen.



Locatie van de muizenvallen.

Afdoende inventarisatie

Voor de afdoende inventarisatie van beschermde soorten, is het van belang dat deze worden uitgevoerd volgens enkele regels. Het gaat om voldoende inspanning met geschikte technieken, in het optimale seizoen en door gekwalificeerd personeel. De gebruikte methoden en technieken worden aangepast op de situatie en op de te verwachten soorten. Hierbij wordt een afweging gemaakt welke methoden en technieken het meest geschikt c.q. efficiënt zijn. Voor verschillende soorten zijn protocollen verschenen of kan worden teruggevallen op wetenschappelijke literatuur, gericht op het inventariseren van soorten. Daarnaast zijn er voor een beperkte lijst soorten, zogenoemde soortenstandaards en kennisdocumenten verschenen. Voor het inventariseren van beschermde soorten gebruikt Els & Linde de verschillende genoemde bronnen, aangevuld met terrein- en soortkennis van de ecooloog. Belangrijk onderdeel van een afdoend onderzoek is dat de gebruikte techniek op een juiste manier wordt vastgelegd, zodat het onderzoek is te reproduceren. Het onderzoek richt zich op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten waarop een effect is te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Gebruikte technieken

Marters – voor het inventariseren van bunzing, hermelijn en wezel is gekozen voor het uitzetten van sporenbuizen. Verspreid over het perceel zijn – bij bruggetjes, dammen en langs perceelranden – zogenoemde sporenbuizen geplaatst. Dat zijn buizen waardoor de bunzing of waardoor de wezel en hermelijn kunnen gaan. In de buis is een plankje geplaatst waarop een inktkussen en twee papiertjes zijn aangebracht. Door over de inktkussen te lopen komen prenten op het papier te staan. Deze worden vervolgens gedetermineerd. De sporenbuizen hebben minimaal vier weken gefunctioneerd. Op voorschrift van de provincie Noord-Holland moeten minimaal vier sporenbuizen per hectare worden geplaatst. Gezien de omvang van het perceel zijn vier sporenbuizen voor de bunzing en vier sporenbuizen voor de wezel en de hermelijn geplaatst. De sporenbuizen hebben de gehele maand juni gefunctioneerd.

Rugstreeppad – de rugstreeppad is relatief eenvoudig waar te nemen door de luide koorzang. Deze is goed te traceren en klinkt vooral op zwoele avonden. Daarnaast wordt potentieel voortplantingswater afgelopen, waar larven of eisnoeren worden gezocht. Ook wordt onder allerlei materiaal waar de dieren kunnen schuilen gekeken. Tot slot wordt met een sterke zaklantaarn gezocht naar de padden. Voor de inventarisatie van de rugstreeppad zijn minimaal vier terreinbezoeken noodzakelijk (bron: Kennisdocument rugstreeppad).

Waterspitsmuis – kleine grondgebonden zoogdieren, zoals de waterspitsmuis, worden geïnventariseerd met inloopvallen. Dit zijn vallen waarmee de dieren levend worden gevangen. Na determinatie worden de dieren weer vrijgelaten. De vallen worden voorzien van aas en hooi. Gebruikelijk is dat een combinatie van muesli, pindakaas en appel of wortel. Bij een specifieke inventarisatie van de waterspitsmuis wordt hieraan visolie en stukjes vis toegevoegd. De vallen worden eerst enkele nachten geplaatst met een geblokkeerd vangmechanisme, daarna wordt minimaal DRIE nachten daadwerkelijk gevangen. Ervaring leert dat het zogenoemde prebaiten een beter resultaat.



Veldbezoeken & omstandigheden in het veld

Voor een goed inventarisatie zijn geschikte weersomstandigheden van belang. Dat is niet voor iedere soort gelijk, roofdieren en amfibieën kunnen vaak na een regenbui worden waargenomen, terwijl voor de rugstreeppad een zwoele avond de voorkeur heeft. Voor de meeste waterorganismen is het weer minder van belang. Bij de verschillende inventarisaties is telkens getracht zo optimaal mogelijke omstandigheden te benutten. Bij de verschillende soortbesprekingen wordt hier zo nodig op ingegaan.

Marters – de sporenbuizen zijn uitgezet in week 20 en ingenomen in week 26

Rugstreeppad – de rugstreeppad is gezocht op 16 en 29 mei en op 20 en 28 juni 2017. De avondtemperatuur was telkens warmer dan 15°C.

Waterspitsmuis – de muizen zijn gevangen in week 35/36. Op maandag zijn de vallen voor het prebaiten uitgezet. Er zijn 100 vallen uitgezet.

Het vangschema sessie van de waterspitsmuis ziet er als volgt uit:

- Dag 1: Uitzetten vallen (prebaiten)
- Dag 6: Overdag vallen op scherp zetten 's avonds (1e) controle
- Dag 7: Ochtend (2e), 's avonds (3e) controle
- Dag 8: Ochtend (4e), 's avonds (5e) controle
- Dag 9: Ochtend: Laatste controle (6e) & uithalen/schoonmaken vallen

H04 Waarnemingen: veldgegevens en gegevens uit de literatuur



Voor het project is eerder een oriënterend onderzoek uitgevoerd (Van der Linden 2017). In dat onderzoek is als aannemelijk gesteld dat binnen het perceel rugstreeppad en waterspitsmuis niet zijn uit te sluiten. Om die reden is een aanvullend onderzoek naar deze soorten uitgevoerd. Met de wetswijziging van januari 2017 is tevens duidelijk geworden dat in Noord-Holland de wezel, hermelijn en bunzing beschermd zijn. Om die reden is het aanvullend onderzoek uitgebreid met deze dieren.

Bronnenonderzoek

Voor het onderzoek zijn de regionale atlassen en enkele digitale bronnen geraadpleegd op het voorkomen van beschermde soorten in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van Broek in Waterland is de rugstreeppad ten zuiden van het dorp bekend en is de waterspitsmuis ten oosten van het dorp bekend. Vooral voor de waterspitsmuis geldt dat er een groot inventarisatie effect is, ofwel bij aanwezigheid van het habitat zijn alleen de positieve of de geregistreerde afwezigheid van belang. Muizen en spitsmuizen zijn zelden gebiedsdekkend geïnventariseerd. De wezel en de hermelijn zijn ten zuiden van Broek in Waterland gemeld, de bunzing is bij Monnickendam bekend. De marters zijn in Noord-Holland voornamelijk als verkeersslachtoffers gemeld, wat geen gebiedsdekkend beeld oplevert.

Inventarisatie marters

In mei-juni 2017 is met behulp van sporenbuizen geïnventariseerd of er binnen het perceel wezel, hermelijn of bunzing kan worden waargenomen en of het perceel onderdeel is van het leefgebied van een van deze soorten. De drie kleine marterachtigen hebben een lage populatiedichtheid en grote homeranges. Om de dieren effectief aan te tonen is een duidelijke inspanning nodig. De provincie Noord-Holland stelt in haar advies een minimum inspanning van vier weken met behulp van sporenbuizen of andere technieken.

Waarnemingen

Voor de inventarisatie zijn vier sporenbuizen voor de bunzing en vier sporenbuizen voor de wezel/hermelijn gedurende zes weken in het veld functioneel aanwezig geweest. Er zijn in het geheel geen sporen van marters aangetroffen (wel van muizen en slakken).

Inventarisatie rugstreeppad

In het voorjaar van 2017 zijn binnen het perceel rugstreeppadden gezocht. Dat is uitgevoerd door te luisteren naar de koorzang en door de watergangen af te zoeken naar eieren en larven. Ook is met een sterke zaklamp gezocht naar volwassen dieren.

Waarnemingen

Tijdens de inventarisaties is koorzang waargenomen vanuit de veenweide ten noorden van het plangebied. De afstand tot het plangebied was vrij groot, de koorzang van de rugstreeppad is tot enkele kilometers afstand goed hoorbaar. Vanuit het te onderzoeken perceel zijn geen roepende mannetjes gehoord. De waterpartijen zijn met een schepnet en een sterke zaklamp onderzocht op aanwezigheid van de rugstreeppad. Deze zijn niet aangetroffen.



Inventarisatie waterspitsmuis

In september zijn 100 livetraps geplaatst voorzien van geschikt aas voor de waterspitsmuis en andere kleine zoogdieren. De vallen zijn gedurende vier nachten gecontroleerd op muizen. De gevangen muizen zijn na determinatie weer losgelaten binnen het perceel.

Waarnemingen

Tijdens de inventarisatie van de kleine grondgebonden zoogdieren zijn verschillende muizen gevangen. Het betreft veldmuis en bosmuis. Er zijn geen spitsmuizen gevangen. Uit de inventarisatie blijkt dat er geen waterspitsmuis voorkomt binnen het perceel.



H05 Analyse: beoordeling van de effecten op de natuurwaarden



Bij de analyse wordt gelet op de effecten als gevolg van het veranderde gebruik en de veranderde inrichting. Daarnaast wordt gelet op de effecten als gevolg van de werkzaamheden, om de veranderingen te kunnen bereiken. Voor zover plangebieden binnen het Natuurnetwerk, het weidevogelleefgebied, Natura 2000 gebied of andere beschermde natuurgebieden liggen, worden de effecten op deze beschermde natuurgebieden binnen de analyse getoetst. Voor de Natura 2000 gebieden is de externe werking eveneens van belang; de belangrijkste externe effecten worden veroorzaakt door toename van depositie, geluid en licht. Daarnaast kunnen veranderde grondwaterstromen een effect veroorzaken.

Uit de quick scan ecologie van januari 2017 is gebleken dat binnen de planlocatie vaste verblijfplaatsen van marters, waterspitsmuis en rugstreeppad aanwezig kunnen zijn. Door bureau Els & Linde is in het voorjaar en in het najaar van 2017, een afdoend onderzoek naar wezel, bunzing, hermelijn, rugstreeppad en waterspitsmuis binnen de planlocatie uitgevoerd. De analyse van deze notitie beperkt zich tot de effecten op beschermde soorten die tijdens het afdoend onderzoek naar deze dieren zijn aangetroffen.

Wet natuurbescherming

Momenteel is de natuurbescherming geregeld via twee wetten: de Flora en faunawet voor soortbescherming en de Natuurbeschermingswet 98 voor gebiedsbescherming. Na 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht waarin beide wetten zijn opgenomen (samen met de Boswet). De Wet natuurbescherming kent een afdeling voor soortbescherming en een afdeling voor gebiedsbescherming. Binnen de gebiedsbescherming is de PAS (de programmatische aanpak stikstof) een integraal onderdeel. Binnen de PAS zijn maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie te reduceren. Een onderdeel is dat voor alle bronnen een berekening moet worden uitgevoerd van de stikstofdepositie. Dit wordt met het voorgeschreven instrument Aerius berekend. Bij een depositie tussen 0,05 en 1,0 mol stikstof is er een meldingsplicht. Als er minder dan een 0,05 mol wordt veroorzaakt en er nog ontwikkelingsruimte is in het Natura 2000 gebied is er geen melding nodig. Is er geen ontwikkelingsruimte of wordt er een hoge depositie veroorzaakt dan is er vergunningplicht. Met de Aerius kan worden aangetoond dat er geen hoge depositie is.

De soortbescherming binnen de Wet natuurbescherming richt zich op de internationale afspraken, en geeft een uitbreiding van de beschermde soorten door aan de rode lijst (bedreigd en ernstig bedreigd) een beschermd status te koppelen. Binnen de bebouwde kom is de belangrijkste wijziging in de beschermde soorten het vervallen van de bescherming op muurplanten en orchideeën.

Soortbescherming

Binnen de planlocatie zijn geen beschermde dieren aangetroffen. Door de afwezigheid van beschermde dieren binnen het perceel is met zekerheid te stellen dat er geen effecten zullen optreden op beschermde soorten. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.



Beschermde gebieden

Het Natura 2000-gebied ligt op ruim 1.300 meter afstand van de planlocatie. Gelet op de afstand en de omvang van het voornemen, is een kans op een effect op het Natura 2000 gebied uitgesloten. Het Natuurnetwerk ligt op enkele honderden meters afstand. Gelet op de omvang van het voornemen, is een kans op een effect op het Natuurnetwerk uitgesloten.

Aan de overzijde van de weg ligt het weidevogelleefgebied. De bescherming van deze gebieden kent geen externe werking. Er is derhalve geen sprake van een potentieel effect dat onder de bescherming van de ruimtelijke verordening valt.

Geluidhinder van de bouwwerkzaamheden is gereguleerd via het Bouwbesluit art. 8.3. Deze heeft geen effect op de beschermde natuurgebieden of de beschermde soorten. Het geluid van de bouwplaats valt overigens onder de externe werking.

Zorgplicht

Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten. Uiteraard is tijdens de werkzaamheden de Wet natuurbescherming van toepassing. Dat betekent dat als er onverwacht beschermde soorten worden aangetroffen hiervoor in overleg met de ecooloog c.q. het bevoegd gezag passende maatregelen worden genomen.

Bovenwettelijke compensatie

Naast de – in veel gevallen – wettelijk voorgeschreven compensatie en mitigatie. Zijn er vaak eenvoudig maatregelen in het bouwproces te integreren die leiden tot een hogere waarden voor de stadsnatuur. Wij adviseren u graag over de mogelijkheden.

H06 Conclusie, advies en gebruikte bronnen

Aan de Van Disweg te Broek in Waterland wordt de bouw van enkele woningen voorbereid. Uit het oriënterend onderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van waterspitsmuis, rugstreepdier en kleine marterachtigen niet is uit te sluiten. Ten behoeve van de ontwikkeling is een inventarisatie uitgevoerd van de beschermde soorten (waterspitsmuis, wezel, hermelijn, rugstreepdier en bunzing) binnen het perceel.

Beschermde soorten

Uit de resultaten van het afdoend onderzoek is gebleken dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten voorkomen.

Beschermde gebieden

De werkzaamheden en de veranderde omgeving zullen geen significant effect veroorzaken op de beschermde natuurgebieden.

Noodzakelijke ontheffing c.q. vergunning

Voor de ruimtelijke plannen is geen ontheffing of vergunning van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Er is geen afwijking van de ruimtelijke verordening nodig.

- Hoogeboom, D.M., F. Visbeen, J. Wondergem, W. Ruitenbeek (2014) Atlas van de Noord-Hollandse zoogdieren. NOZOS, Landschap Noord-Holland.
- provincienoordholland.nl
- waarneming.nl

Betreft: Stikstofdepositie
Locatie: Van Disweg te Broek in Waterland
Datum: 11 januari 2017
Uitvoering: -
Ecoloog: 06-27564247
Steller: Peter van der Linden, ecoloog

Voor de bouw van woningen aan de Van Disweg te Broek in Waterland is een berekening uitgevoerd voor de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Hiervoor is berekent wat de emissie van de woningen en de verkeersbewegingen is. Daarbij is uitgegaan van de bouwopgave voor het aantal woningen en voor acht verkeersbewegingen per dag per woning.

De normen die gebruikt zijn – voor nieuwbouw – vastgesteld via CBS/ER m.u.v. kolom NH3 in kg/jaar. Bron is dan Min. EZ. De normen voor verkeer worden automatisch gegenereerd door Aeries.

Conclusie en advies

Uit de berekening volgt dat er geen verhoogde depositie op de Natura 2000-gebieden is. Er is geen melding of vergunning noodzakelijk..

P.J.H. van der Linden
Els & Linde B.V.

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U dient dit document te gebruiken ter onderbouwing van een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming.

De resultaten geven de stikstofeffecten van deze activiteit weer voor Natura 2000-gebieden. AERIUS Calculator maakt enkel voor de PAS-gebieden inzichtelijk welke stikstofgevoelige habitattypen er voor komen en op welke hiervan een effect is. Op basis hiervan is aangegeven voor hoeveel hectares ontwikkelingsruimte benodigd is.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl en pas.naturazoo.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Van Disweg	-, - -

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Van Disweg	RrnDp3y4UrBr	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekeninstellingen
09 januari 2018, 14:04	2016	Berekend voor Wnb.

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	50,96 kg/j
NH ₃	16,04 kg/j

Resultaten

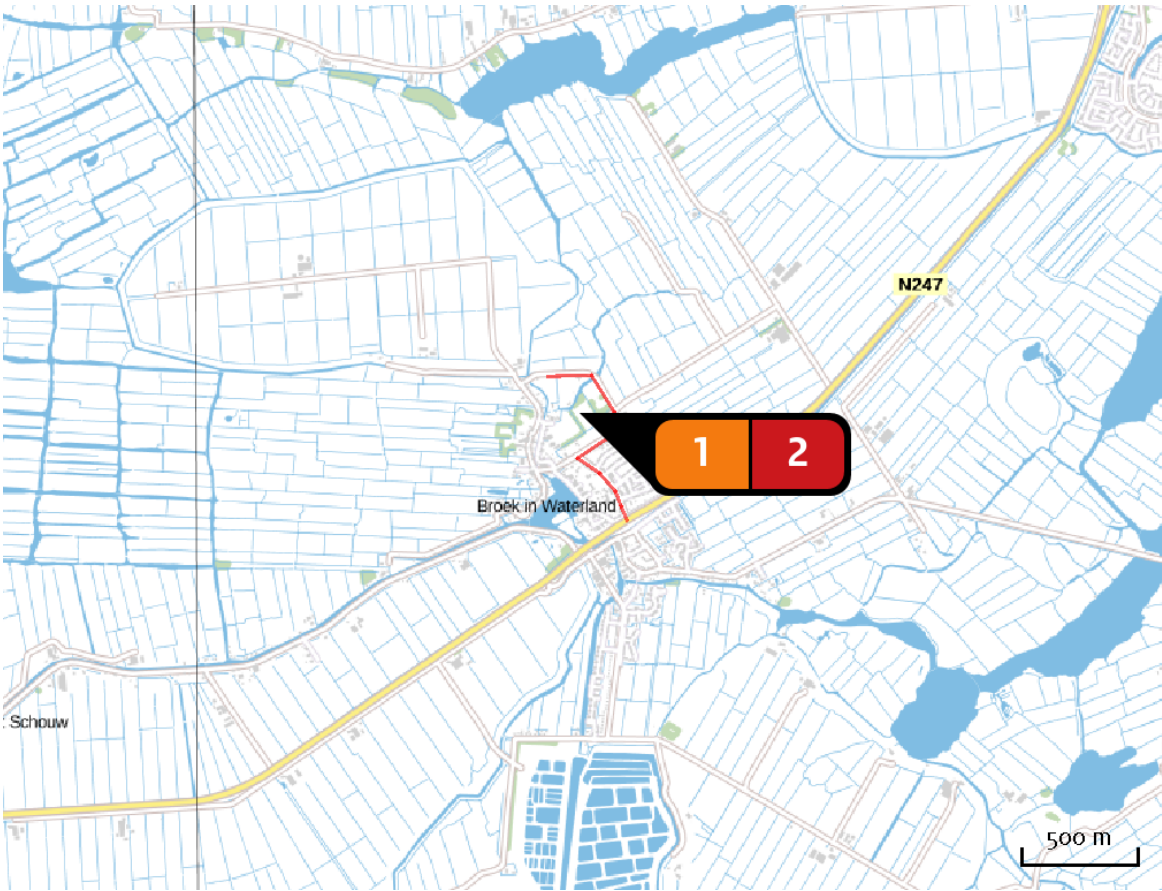
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
-	-

Toelichting

nieuwbouwlocatie

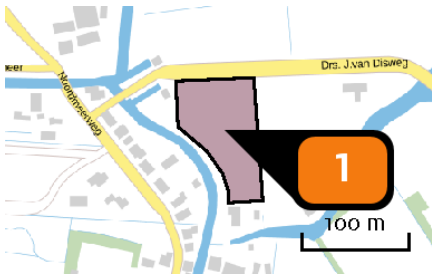
Locatie
Situatie 1



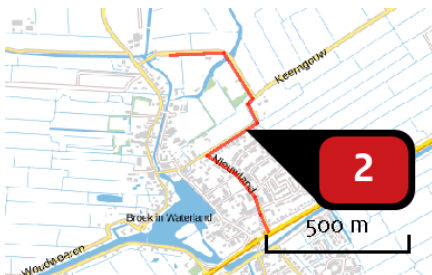
Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 Bron 1 Wonen en Werken Woningen	15,00 kg/j	37,70 kg/j
2	 verkeer Wegverkeer Binnen bebouwde kom	1,04 kg/j	13,26 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam **Bron 1**
Locatie (X,Y) **128220, 494663**
Uitstoothoogte **1,0 m**
Oppervlakte **0,6 ha**
Spreiding **0,5 m**
Warmteinhoud **0,000 MW**
Temporele
variatie **Continue emissie**
NOx **37,70 kg/j**
NH3 **15,00 kg/j**



Naam **verkeer**
Locatie (X,Y) **128475, 494453**
NOx **13,26 kg/j**
NH3 **1,04 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	104,0	NOx NH3	13,26 kg/j 1,04 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2016L_20171215_64190d2d2b

Database versie 2016L_20170828_c3f058foof

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg>

Bijlage 4 Verkennend Archeologisch onderzoek



**Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg
Gem. Waterland (NH.)**

Een Inventariserend Archeologisch
Veldonderzoek

Steekproefrapport 2016-05/06

**Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg
Gem. Waterland (NH.)**

Een Inventariserend Archeologisch
Veldonderzoek

Steekproefrapport 2016-05/06

Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg
Gem. Waterland (NH.)
Een inventariserend archeologisch veldonderzoek

Een onderzoek in opdracht van
BügelHajema adviseurs bv

Steekproefrapport 2016-05/06
ISSN 1871-269X
auteur: drs. R. Exaltus, senior archeoloog
autorisatie: dr. J. Jelsma, senior archeoloog

De Steekproef werkt volgens de Kwaliteitsnorm
Nederlandse Archeologie 3.3

Foto's en tekeningen zijn gemaakt door
De Steekproef bv, tenzij anders vermeld.

© De Steekproef bv, Zuidhorn, juni 2016

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd
en/of openbaar gemaakt zonder bronvermelding.
De Steekproef bv aanvaardt geen aansprakelijkheid
voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing
van de adviezen of het gebruik van de resultaten van
dit onderzoek.

De Steekproef bv
Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau
Hogeweg 3
9801 TG Zuidhorn

telefoon	050 - 5779784
fax	050 - 5779786
internet	www.desteekproef.nl
e-mail	info@desteekproef.nl
kvk	02067214

Inhoud

Samenvatting

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Locatie en administratieve gegevens	2
2. Bureauonderzoek	3
2.1 Bronnen	3
2.2 Fysische geografie	4
2.3 Archeologie	6
2.4 Historische geografie	8
2.5 Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel	9
3. Veldonderzoek	10
3.1 Aanpak	10
3.2 Resultaten veldonderzoek	11
4. Conclusies en advies	13

Appendix I: Archeologische periodes
Appendix II: Boorbeschrijvingen

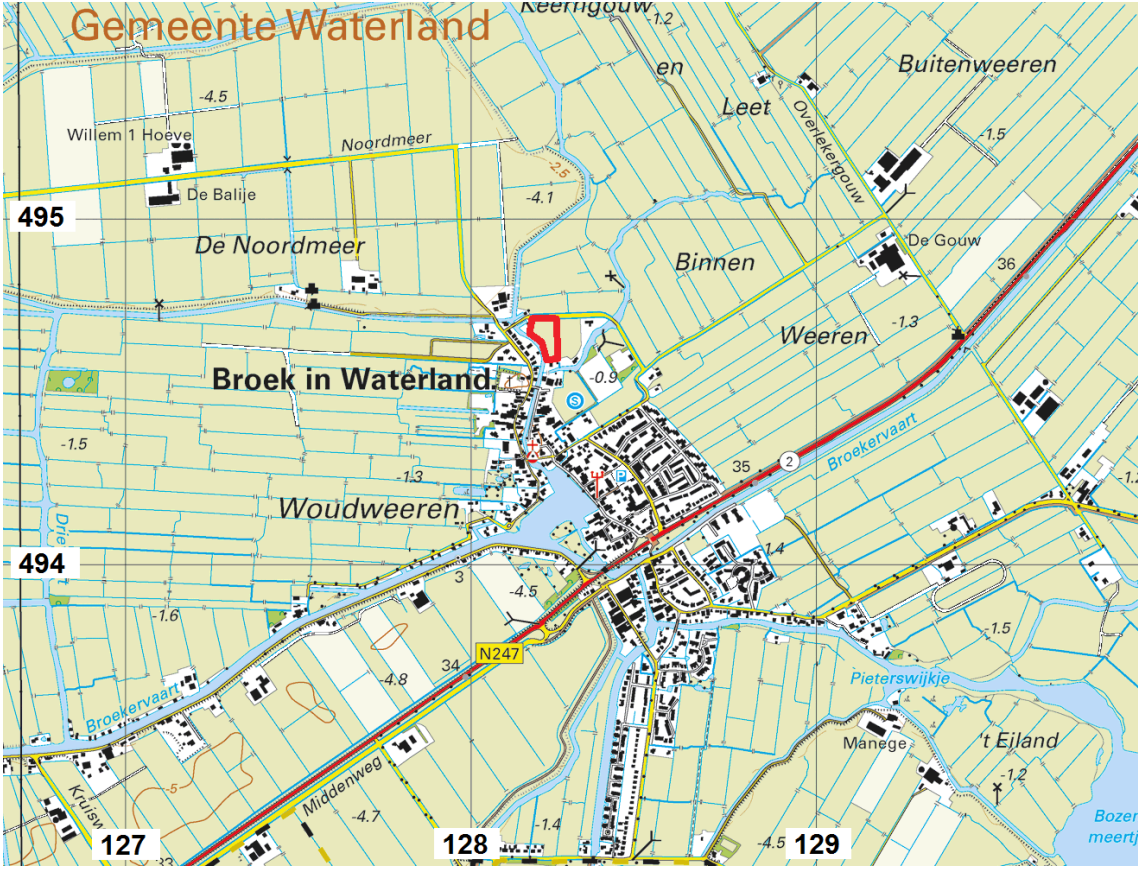
Samenvatting

In opdracht van BügelHajema adviseurs bv is door De Steekproef bv een terrein onderzocht aan de Drs. J. van Disweg te Broek in Waterland in de gemeente Waterland. Het onderzoek was gericht op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen bouw van woningen en de aanleg van watergangen in het plangebied. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek door middel van boringen. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie. Tijdens het veldonderzoek is dit verwachtingsmodel getoetst. Het plangebied ligt in een ontgonnen veenvlakte op ruime afstand ten noorden van de historische bebouwing van Broek in Waterland. Het plangebied bestaat van oudsher uit grasland ten oosten van 't Dee. In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is uitgegaan van een middelhoge verwachting voor resten van middeleeuwse huisplaatsen die zullen bestaan uit (afgedekte) lagen van vuile klei en samengedrukt veen. Indien in de diepere ondergrond (onder het veen) bewoonbare klastische afzettingen (klei/zand) aanwezig zijn, geldt een lage tot middelhoge verwachting voor bewoningsresten uit het neolithicum. Voor resten uit overige perioden geldt een lage verwachting.

Onder een rommelige toplaag van veen en klei is een tenminste twee en een halve meter dik pakket veen aanwezig. De bovenste tachtig centimeter hiervan is sterk veraard. Er zijn geen klastische afzettingen aangetroffen die in de prehistorie bewoonbaar kunnen zijn geweest.

In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren gevonden. Ook aan het maaiveld en langs de slootkanten zijn tijdens het veldonderzoek geen indicatoren aangetroffen die als aanwijzingen kunnen worden geïnterpreteerd voor resten van veenterpjes of overige middeleeuwse huisplaatsen. In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren is het KNA-onderdeel Waardestelling in dit rapport niet nader uitgewerkt.

Gezien de resultaten van het onderzoek bestaat geen aanleiding tot het adviseren van vervolgonderzoek. Evenmin zijn resten waargenomen waarbij binnen de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden.



Figuur 1. Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg. Het plangebied ligt binnen het rode kader. (Naar: Kadata)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel (KNA 3.3 LS01)

In opdracht van BügelHajema adviseurs bv, vertegenwoordigd door mevrouw M. Verheijen, is door De Steekproef bv een terrein onderzocht aan de Drs. J. van Disweg te Broek in Waterland in de gemeente Waterland (zie Figuur 1). Het onderzoek was gericht op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bouw van woningen en de aanleg van watergangen in het plangebied (zie Figuur 2).

Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek door middel van boringen. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie. Tijdens het veldonderzoek is dit verwachtingsmodel getoetst.

Het doel van het karterend veldonderzoek is het vaststellen van de mate van gaafheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid hierin van archeologische waarden. Hierbij wordt gekeken naar de bodemopbouw en de mate waarin deze intact is en naar het voorkomen van archeologische indicatoren, zoals bewerkt en verbrand vuursteen, aardewerk, bouw materiaal, bot en houtskool.



Figuur 2. Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg. Het plangebied gezien vanuit het noordoosten.

1.2 Locatie (KNA 3.3 LS02)

Het plangebied ligt aan de noordkant van Broek in Waterland, tussen 't Dee en de Drs. J. van Disweg. Het plangebied bestaat nu nog uit door sloten en 't Dee omgeven grasland. De hoogte van het maaiveld in het plangebied ligt rond anderhalve meter beneden NAP.

Tabel 1. Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg. Administratieve gegevens van het onderzoeksgebied.

Provincie	Noord-Holland
Gemeente	Waterland
Plaats	Broek in Waterland
Toponiem	Drs. J. van Disweg
Coördinaten hoekpunten	128,147/494,708; 128,245/494,710; 128,214/494,603; 128,253/494,598
Bevoegde overheid	Gemeente Waterland
Opdrachtgever	BügelHajema adviseurs bv
Onderzoeksmeldingsnummer	3998578100
ISSNnr.	1871 - 269X
Steekproef projectcode	2016-05/06
Geomorfologische context	Ontgonnen veenvlakte
Beheer en plaats documentatie	De Steekproef bv / Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) .

2. Bureauonderzoek

2.1 Bronnen

De gebruikte bronnen voor dit onderzoek zijn opgenomen in Tabel 2. Voor de paragraaf over archeologie is ARCHIS 3.0 geraadpleegd. Dit is het archeologisch registratie- en informatiesysteem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze databank is toegankelijk voor organisaties die werkzaam zijn in de archeologie. Omdat de Rijksdienst op het moment van schrijven nog werkt aan de implementatie van ARCHIS 3.0 is de database beperkt toegankelijk, waardoor weergegeven informatie niet overal actueel is. Voor de paragraaf over de historische geografie is onder meer gebruik gemaakt van toptijdreis.nl. Hierop zijn historische kaarten in te zien.

Tabel 2: Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg. Geraadpleegde literatuur, bronnen en kaarten.

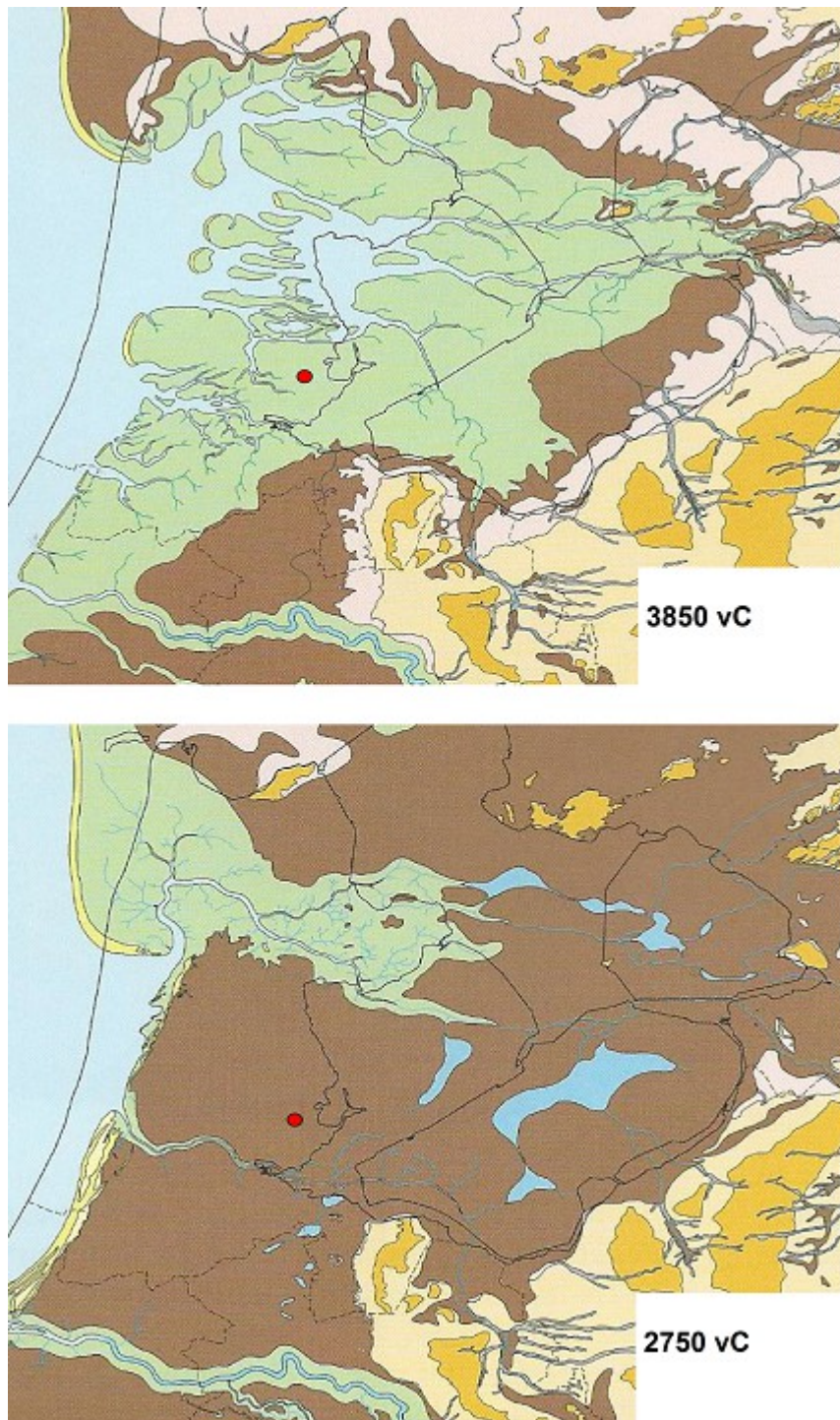
- ANWB, 2005. *Topografische Atlas Noord-Holland 1:500.000*. ANWB bv, Den Haag.
- Centraal Archeologisch Archief (CAA) en Centraal Monumenten Archief (CMA) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) [ARCHIS].
- Indicatieve Kaart Archeologisch Waarden (IKAW)
- Kadata
- Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) versie 3.3. College voor de Archeologische Kwaliteit (www.sikb.nl).
- De Mulder, E.F.J. & J.H.A. Bosch. 1982. Holocene Stratigraphy, Radiocarbon Datings and Paleogeography of Central and Northern North-Holland (The Netherlands). *Mededelingen Rijks Geologische Dienst* 36:3, 111-160.
- De Mulder, E.F.J., M.C. Geluk, I.L. Ritsema, W.E. Westerhoff & T.E. Wong. 2003. *De Ondergrond van Nederland*. Wolters-Noordhoff, Groningen/Houten.
- Gemeente Waterland; archeologische beleidskaart.
- Janzen, F.P. 1988. *Archeologische waarden in de ruilverkaveling Waterland*. RAAP-rapport 17, Amsterdam.
- 12 Provinciën 2006/2007. *Atlas van Topografische Kaarten. Nederland 1955-1965*. Uitgeverij 12 Provinciën, Landsmeer.
- 12 Provinciën. 2005. *Luchtfoto-Atlas Noord-Holland 1:14 000*. Uitgeverij 12 Provinciën, Landsmeer.
- Provincie Noord-Holland. *Cultuurhistorische waardenkaart* (<http://geo.noord-holland.nl/chw>).
- Stichting voor Bodemkartering, 1990. *Bodemkaart van Nederland 1:50000. Toelichting bij Kaartblad 19 west*. StiBoKa, Wageningen.
- Stichting voor Bodemkartering, 1981. *Geomorfologische Kaart van Nederland 1:50000. Kaartblad 19 west*. StiBoKa, Wageningen.
- Uitgeverij Nieuwland, 2006. *Grote Historische Topografische Atlas ±11894-1933. Noord-Holland 1 : 25 000*. Uitgeverij Nieuwland, Tilburg.
- Vos, P.C., J. Bazelmans, H.J.T. Weerts & M.J. van der Meulen, 2011. *Atlas van Nederland in het Holoceen. Landschap en Bewoning vanaf de Laatste IJstijd tot nu*. Uitgeverij Bert Bakker, Amsterdam.
- Wolters-Noordhoff Atlasproducties, 1992. *Grote Historische Provincie Atlas 1:25 000. Noord-Holland 1849-1859*. Wolters-Noordhoff Atlasproducties, Groningen.
- www.watwaswaar.nl

2.2 Fysische geografie (KNA 3.3 LS04)

In de periode na de ijstijden (het Holocene) smolten de ijskappen en raakte het Noordzeebekken gevuld met water. Vanaf het moment van binnendringen van de zee in West-Nederland begon een natuurlijk proces van ophoging van de bodem door de afzetting van zeezand en zeeklei alsmede door veengroei. Figuur 3 toont uitsneden uit paleogeografische kaarten uit 3850 en 2750 vC uit: Nederland in het Holocene (Vos *et al.* 2011). De situatie rond 3850 vC (boven) toont het plangebied toen het nog in een uitgestrekt getijdegebied lag. Dit getijdegebied werd doorsneden door geulen en prieden van waaruit het omliggende (wadden)gebied tweemaal per etmaal overstroomde. In en direct langs de geulen en prieden werd zand afgezet. Op grotere afstand hiervan kwam met name klei tot bezinking. Dit landschap werd gekenmerkt door wadplaten die voornamelijk uit klei bestaan en kreken waarin en waarlangs voornamelijk zand is afgezet. Deze gordels van zandige afzettingen zijn ruggen gaan vormen waarop in de prehistorie hier en daar bewoning plaatsvond. De processen van sedimentatie van zand en klei en veengroei hielden vanaf 6000 vC min of meer gelijke tred met de doorgaande relatieve zeespiegelstijging.

Langs de Noordzeekust ontstonden door golfwerking en zeestromingen strandwallen die zijn opgebouwd uit zand uit het Noordzeebekken. Door de stijging van de zeespiegel schoof de kustlijn en de daarbij behorende strandwallen steeds verder naar het oosten op. Rond 4000 vC veranderde dit en werd de West-Nederlandse kust, ondanks de doorgaande relatieve zeespiegelstijging, een aanwaskust. Vanaf die tijd vormden zich jongere strandwallen aan de zeezijde van oudere strandwallen. Aan de landzijde vernatte en verzoette het landschap waardoor weer op uitgebreide schaal veen kon ontstaan. Dit veen dekte vaak het eerder gevormde getijdeland af. Vanaf ongeveer 3000 vC raakte het getijdegebied waarbinnen het plangebied lag langzaam aan weer overgroeid met veen (Figuur 3 onder). Dit veengebied werd doorsneden door het oer-IJ dat tot aan het begin van de jaartelling in open verbinding stond met de zee. Het plangebied lag echter in het veengebied op ruime afstand ten noorden hiervan.

In de tiende eeuw vond een klimaatsverandering plaats waarbij de jaarlijkse hoeveelheid neerslag afnam. De duingebieden die tot dan toe in West-Nederland de meest geschikte woongebieden hadden gevormd verdroogden en werden daardoor minder geschikt voor landbouw. De hoogveengebieden verdroogden eveneens maar werden daardoor juist aantrekkelijker voor bewoning. Vanaf deze periode begint de voortgaande ontwatering van het hoogveen. Hierdoor is uiteindelijk een groot deel van het hoogveepakket verloren gegaan.

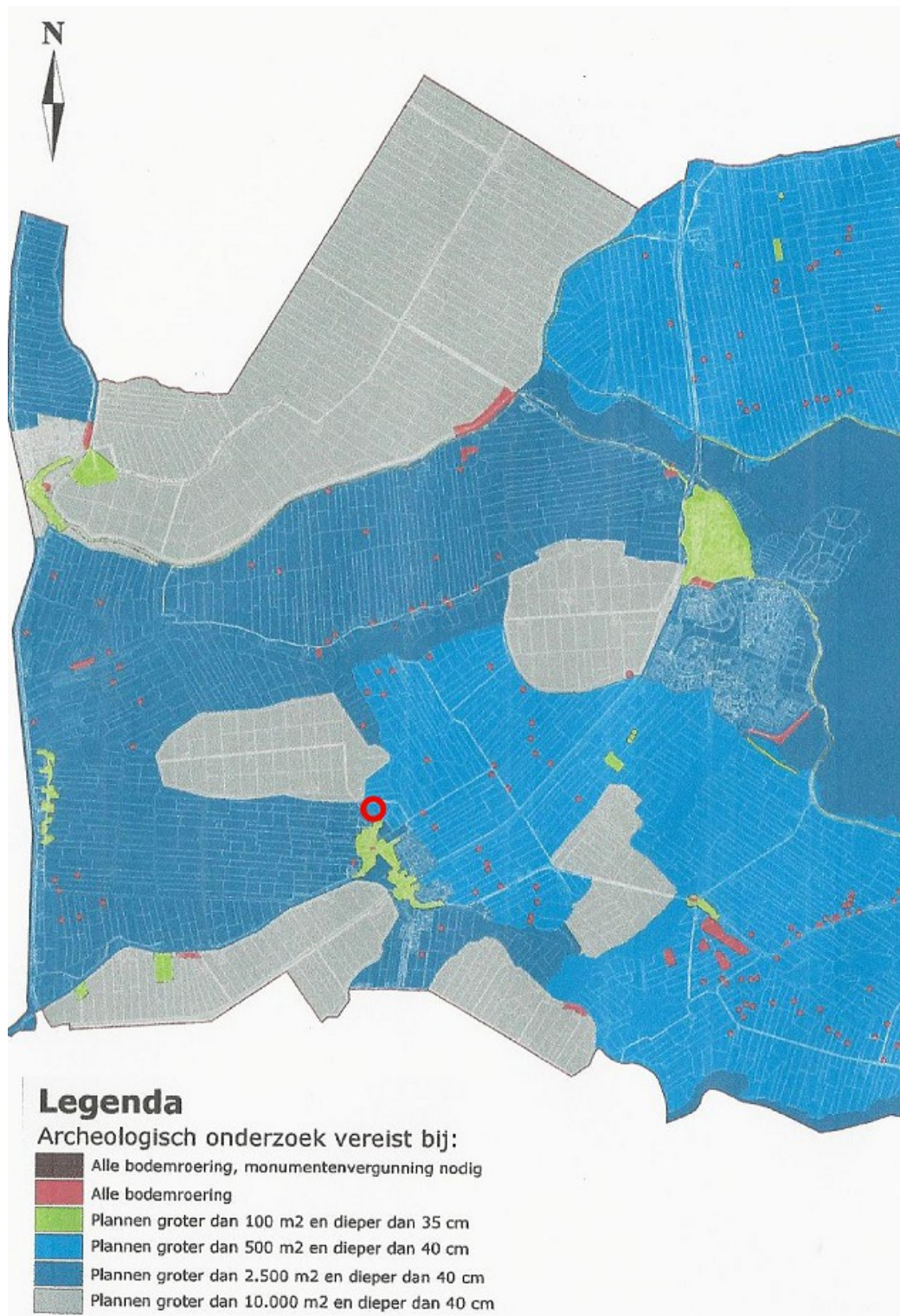


Figuur 3. Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg. Uitsneden uit de paleogeografische kaarten uit 3850 vC en 2750 vC uit: Nederland in het Holocene (Vos *et al.* 2011). Het plangebied is aangegeven met een roze stip. Rose is dekzand, bruin is veen, lichtgroen is getijdeafzettingen, geel is duinen en blauw is water.

2.3 Archeologie (KNA 3.3 LS04)

Het plangebied ligt in een gebied waarbinnen door RAAP een uitgebreide archeologische inventarisatie is uitgevoerd (Janzen 1988). Hierbij zijn talrijke middeleeuwse huisplaatsen (veenterpjes) in kaart gebracht die uit de ontginningsperiode van het veengebied dateren en die vaak vooraf gaan aan de bewoning in de latere kernen. Dit onderzoek heeft in de omgeving van het plangebied meerdere archeologische vindplaatsen opgeleverd. Binnen het plangebied liggen echter geen bekende archeologische vindplaatsen. De vindplaatsen zijn veelal aan het licht gekomen bij het uitgraven van sloten of tijdens inspectie van slootkanten die een ongebruikelijke vorm hebben. Andere terpjes zijn ontdekt doordat toenemende ontwatering ertoe leidde dat deze als steeds herkenbaarder bultjes in het landschap kwamen te liggen. De vindplaatsen worden doorgaans gekenmerkt door scherven van middeleeuws aardewerk en ander bewoningsafval. Deze resten komen vaak voor in pakketten opgebracht materiaal.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Waterland (zie Figuur 4) is in het plangebied archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen die meer dan vijfhonderd vierkante meter beslaan en die dieper reiken dan veertig centimeter.

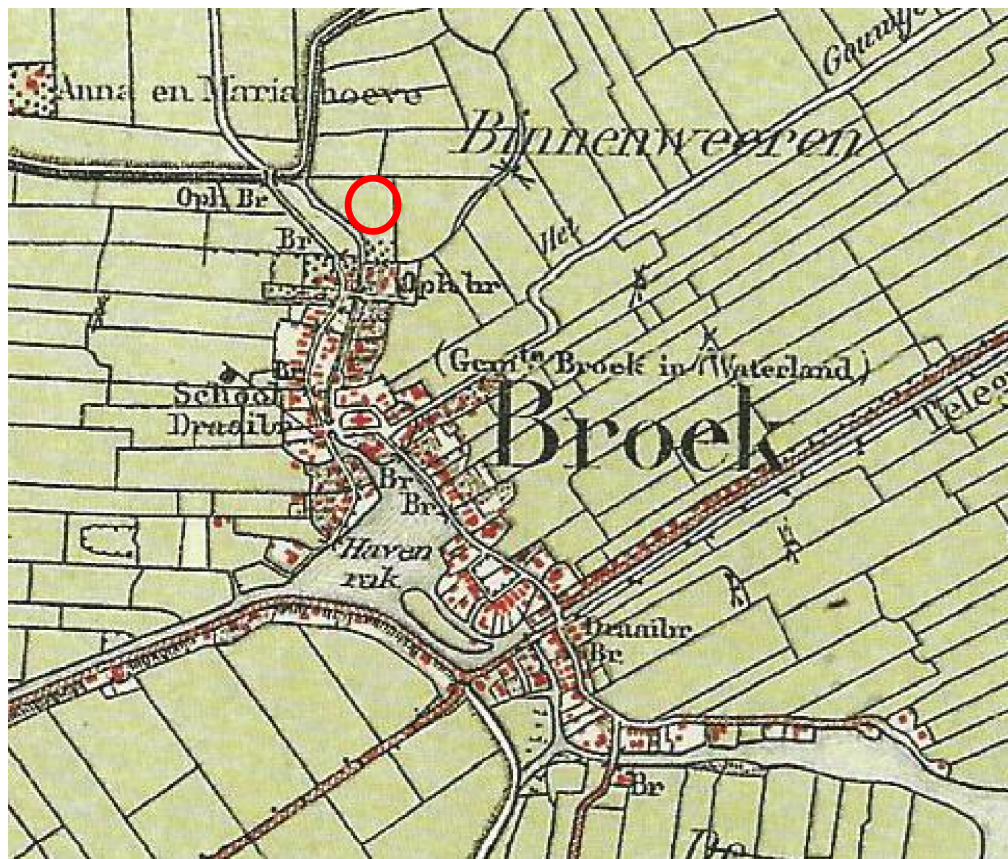


Figuur 4. Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg. Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Waterland met de ligging van het plangebied binnen de rode cirkel.

2.4 Historische geografie (KNA 3.3 LS03)

De ontginning van de West-Nederlandse veengebieden begint nadat in de tiende eeuw het klimaat dermate droog wordt dat de traditionele woongebieden in de duinen minder geschikt worden voor landbouw en de top van het hoogveen zodanig uitdroogt dat hierop gewoond kan gaan worden. Aanvankelijk vindt bewoning plaats op kleine huisterpjes van waaruit het omliggende veengebied wordt geëxploiteerd. Door voortgaande ontwatering werd het veenpakket steeds dunner en werden de omstandigheden te nat voor bewoning en akkerbouw. Geleidelijk aan moesten de veengebieden worden ingepolderd en maakte de bewoning op veenterpjes plaats voor lintbebouwing langs polderdijken.

In Figuur 5 is een uitsnede afgebeeld van de topografische kaart uit 1905. Deze kaart laat zien dat het plangebied destijds volledig uit grasland bestond dat in het westen begrensd werd door 't Dee. Deze situatie stemt overeen met die op de kadasterkaart van omstreeks 1832 en die op eerdere topografische kaarten. Om deze reden zijn deze hier niet afgebeeld. De dichtst bijzijnde historische bebouwing lag op geruime afstand ten zuiden van het plangebied binnen de historische kern van Broek in Waterland. Bovenstaande gegevens wijken niet af van die op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland.



Figuur 5. Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg. Het plangebied (binnen de rode cirkel) op een uitsnede uit de topografische kaart uit 1905.

2.5 Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel (KNA 3.3 LS05)

Het plangebied ligt in een ontgonnen veenvlakte op ruime afstand ten noorden van de historische kern van Broek in Waterland zoals deze op historische kaarten staat. Het plangebied bestaat van oudsher uit door water omgeven grasland in een gebied dat vanaf de middeleeuwen is ontgonnen.

Archeologische resten in het plangebied zullen derhalve samenhangen met middeleeuwse huisplaatsen en zullen bestaan uit (afgedekte) lagen van vuile klei en samengedrukt veen. Hierin kunnen stookresten voorkomen, resten van aardewerk en van verbrand en onverbrand bot e.d. Dergelijk materiaal kan direct vanaf het maaiveld aanwezig zijn. Voor resten uit deze periode geldt een middelhoge archeologische verwachting.

Indien in de diepere ondergrond (onder het veen) bewoonbare klastische afzettingen aanwezig zijn, kunnen hierop bewoningsresten uit het neolithicum aanwezig zijn. De kans hierop is echter klein. Indien dergelijke resten aanwezig zijn, kunnen deze bestaan uit iets donkerder gekleurde lagen van zandige afzettingen en/of gerijpte klei met daarin houtskool, verbrand bot, vuursteen en aardewerk e.d.

In het plangebied geldt derhalve een hoge verwachting voor bewoningsresten uit de middeleeuwen en hooguit een middelhoge tot lage verwachting voor bewoningsresten uit het neolithicum. Voor resten uit overige perioden geldt een lage verwachting.

3. Veldonderzoek

3.1 Aanpak (KNA 3.3 VS01)

In het plangebied is een boorgrid uitgezet waarbinnen de boringen zoveel mogelijk staan in een netwerk met telkens 35 meter afstand tussen de boringen en 30 meter afstand tussen de boorraaien (zie Figuur 6). Hierdoor is een boordichtheid ontstaan van tien boringen per hectare. Op deze manier voldoet de toegepaste boordichtheid volgens de Leidraad inventariserend veldonderzoek; Deel: karterend booronderzoek (SIKB, 2006) als zoekoptie om door een archeologische laag gekenmerkte vindplaatsen uit de periode bronstijd tot middeleeuwen op te sporen (zoekoptie D1).

Alle boringen zijn geplaatst met een guts met een diameter van drie centimeter en ten minste doorgezet tot twee meter beneden het maaiveld. Van alle boorpunten is de NAP-hoogte bepaald.



Figuur 6. Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg. Boorpuntenkaart; hierop is de toekomstige inrichting van het terrein te zien. De boringen zijn aangegeven met een cijfer. [Bron: BügelHajema adviseurs.]

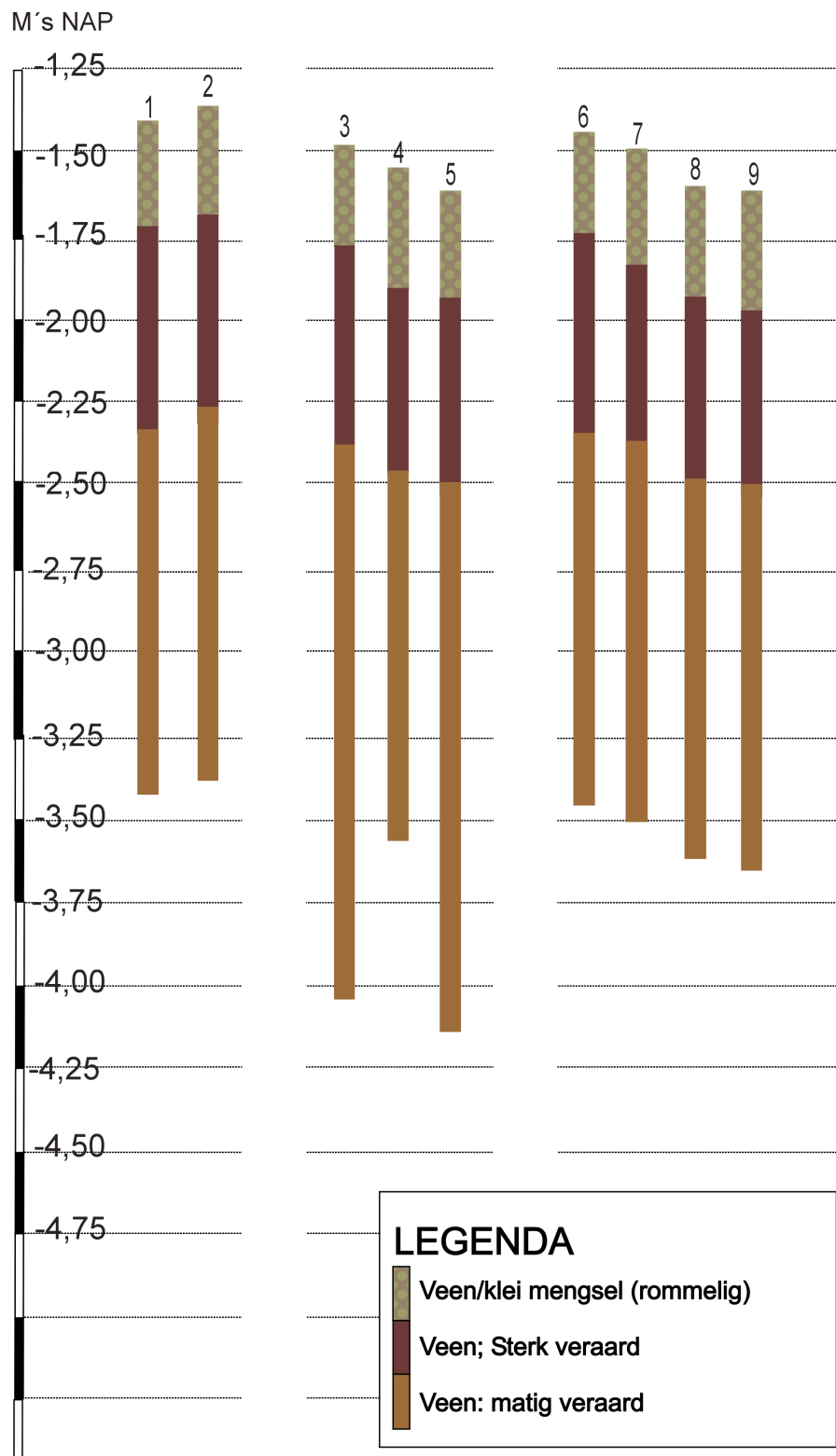
3.2 Resultaten veldonderzoek (KNA 3.3 VS02, VS03)

Op 24 mei 2016 zijn door De Steekproef bv de veldwerkzaamheden uitgevoerd.

Er zijn negen boringen geplaatst in drie noord-zuid gerichte boorraaien. De ligging van de boorpunten is weergegeven in Figuur 6. De hoogte van het maaiveld ligt rond 1,5 meter beneden NAP. De resultaten van het booronderzoek zijn afgebeeld in Figuur 7.

Bovenin alle boringen bevindt zich een rommelig pakket dat bestaat uit met veen vermengde klei. Hierin komen in de langs 't Dee geplaatste boringen enkele puinresten voor. Het betreft negentiende en twintigste eeuwse puinresten die in het plangebied gebruikt lijken te zijn om de waterkant te versterken. Onder de rommelige toplaag is een dik veenpakket aanwezig. De top hiervan is sterk veraard. Dit sterk veraarde veen loopt door tot ongeveer tachtig centimeter beneden het maaiveld. Hieronder is matig veraard veen aangetroffen dat in de boringen 3 en 5 tot minimaal twee en een halve meter beneden het maaiveld doorloopt.

In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren gevonden. Ook aan het maaiveld en langs de slootkanten waren geen indicatoren aanwezig die zouden kunnen wijzen op resten van veenterpjes of overige middeleeuwse huisplaatsen.



Figuur 7. Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg. Weergave van de resultaten van het booronderzoek in de vorm van boorprofielen.

4. Conclusies en Advies (KNA 3.3 VS07)

Het plangebied ligt in een ontgonnen veenvlakte op ruime afstand ten noorden van de historische bebouwing van Broek in Waterland. Het plangebied bestaat van oudsher uit grasland ten oosten van 't Dee.

In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is uitgegaan van een middelhoge verwachting voor resten van middeleeuwse huisplaatsen die zullen bestaan uit (afgedekte) lagen van vuile klei en samengedrukt veen. Indien in de diepere ondergrond (onder het veen) bewoonbare klastische afzettingen aanwezig zijn, geldt een lage tot middelhoge verwachting voor bewoningsresten uit het neolithicum. Voor resten uit overige perioden geldt een lage verwachting.

Onder een rommelige toplaag van veen en klei is een tenminste twee en een halve meter dik pakket veen aanwezig. De bovenste tachtig centimeter hiervan is sterk veraard. Er zijn geen klastische afzettingen aangetroffen die in de prehistorie bewoonbaar kunnen zijn geweest.

In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren gevonden. Ook aan het maaiveld en langs de slootkanten zijn tijdens het veldonderzoek geen indicatoren aangetroffen die als aanwijzingen kunnen worden geïnterpreteerd voor resten van veenterpjes of overige middeleeuwse huisplaatsen. In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren is het KNA-onderdeel Waardestelling in dit rapport niet nader uitgewerkt.

Gezien de resultaten van het onderzoek bestaat geen aanleiding tot het adviseren van vervolgonderzoek. Evenmin zijn hier resten waargenomen waarbij binnen de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden. Wel wijzen wij er op dat in alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Waterland conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

Appendix I

Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg Archeologische periodes

<i>paleolithicum:</i>	<i>tot 8.800 vC</i>	<i>ijzertijd:</i>	<i>800 - 12 vC</i>
paleolithicum vroeg:	tot 300.000 BP	ijzertijd vroeg:	800 - 500 vC
paleolithicum midden:	300.000 - 35.000 BP	ijzertijd midden:	500 - 250 vC
paleolithicum laat:	35.000 BP - 8.800 vC	ijzertijd laat:	250 - 12 vC
paleolithicum laat A:	35.000 - 18.000 BP		
paleolithicum laat B:	18.000 BP - 8.800 vC	<i>Romeinse tijd:</i>	<i>12 vC - 450 nC</i>
		Romeinse tijd vroeg:	12 vC - 70 nC
<i>mesolithicum:</i>	<i>8.800 - 4.900 vC</i>	Romeinse tijd vroeg A:	12 vC - 25 nC
mesolithicum vroeg:	8.800 - 7.100 vC	Romeinse tijd vroeg B:	25 - 70 nC
mesolithicum midden:	7.100 - 6.450 vC	Romeinse tijd midden:	70 - 270 nC
mesolithicum laat:	6.450 - 4.900 vC	Romeinse tijd midden A:	70 - 150 nC
		Romeinse tijd midden B:	150 - 270 nC
<i>neolithicum:</i>	<i>5.300 - 2.000 vC</i>	Romeinse tijd laat:	270 - 450 nC
neolithicum vroeg:	5.300 - 4.200 vC	Romeinse tijd laat A:	270 - 350 nC
neolithicum vroeg A:	5.300 - 4.900 vC	Romeinse tijd laat B:	350 - 450 nC
neolithicum vroeg B:	4.900 - 4.200 vC		
neolithicum midden:	4.200 - 2.850 vC	<i>middeleeuwen:</i>	<i>450 - 1.500 nC</i>
neolithicum midden A:	4.200 - 3.400 vC	middeleeuwen vroeg:	450 - 1.050 nC
neolithicum midden B:	3.400 - 2.850 vC	middeleeuwen vroeg A:	450 - 525 nC
neolithicum laat:	2.850 - 2.000 vC	middeleeuwen vroeg B:	525 - 725 nC
neolithicum laat A:	2.850 - 2.450 vC	middeleeuwen vroeg C:	725 - 900 nC
neolithicum laat B:	2.450 - 2.000 vC	middeleeuwen vroeg D:	900 - 1.050 nC
		middeleeuwen laat:	1.050 - 1.500 nC
<i>bronstijd:</i>	<i>2.000 - 800 vC</i>	middeleeuwen laat A:	1.050 - 1.250 nC
bronstijd vroeg:	2.000 - 1.800 vC	middeleeuwen laat B:	1.250 - 1.500 nC
bronstijd midden:	1.800 - 1.100 vC		
bronstijd midden A:	1.800 - 1.500 vC	<i>nieuwe tijd:</i>	<i>1.500 - heden</i>
bronstijd midden B:	1.500 - 1.100 vC	nieuwe tijd A:	1.500 - 1.650 nC
bronstijd laat:	1.100 - 800 vC	nieuwe tijd B:	1.650 - 1.850 nC
		nieuwe tijd C:	1.850 - heden

Appendix II

Broek in Waterland, Drs. J. van Disweg
Boorbeschrijvingen

Boorbeschrijving volgens ASB 5.1																				
Boor Nr	LDO	Lithologie						Kleur				Overige kenmerken								AIS
		GD	B K	BS	BZ	B V	B H	HK	TK	IK	VLK	CO	PLH	VS	SS T	BHN	BI	GI		
1	30	K/V					2	BR	GR		BR						ROG			
	88	V						BR	ZW											
	200	V						BR	RO											
2	33	K/V					2	BR	GR		BR						ROG			
	86	V						BR	ZW											
	200	V						BR	RO											
3	28	K/V					2	BR	GR		BR						ROG			
	85	V						BR	ZW											
	250	V						BR	RO											
4	90	K/V					2	BR	GR		BR						ROG			
	35	V						BR	ZW											
	200	V						BR	RO											
5	32	K/V					2	BR	GR		BR						ROG			
	86	V						BR	ZW											
	250	V						BR	RO											
6	30	K/V					2	BR	GR		BR						ROG			
	90	V						BR	ZW											
	200	V						BR	RO											
7	35	K/V					2	BR	GR		BR						ROG			
	85	V						BR	ZW											
	200	V						BR	RO											
8	33	K/V					2	BR	GR		BR						ROG			
	85	V						BR	ZW											
	200	V						BR	RO											
9	38	K/V					2	BR	GR		BR						ROG			
	87	V						BR	ZW											
	200	V						BR	RO											

Betekenis van de afkortingen:

LDO – Onderzijde boortraject

Lithologie:

GD – Onverharde sedimenten: G = grind, K = klei, L = leem, V = veen en Z = zand, BST = baksteen
Bijmengsels: BK = bijmengsel klei, BS = bijmengsel silt, BZ = bijmengsel zand, BV = bijmengsel veen,
BH = bijmengsel humus. Betekenis toegevoegde cijfers: 1 = zwak, 2 = matig, 3 = sterk en 4 = uiterst.

Kleur:

HK = hoofdkleur, BL = blauw, BR = bruin, GE = geel, GN = groen, GR = grijs, OL = olijf, OR = oranje,
PA = paars, RO = rood, RZ = roze, WI = wit, ZW = zwart.

TK = Tweede kleur (kleurafkortingen als boven).

IK = Intensiteit kleur: LI = licht en DO = donker

VLK = Vlekken (V): 2° en 3° letter is kleurafkorting als boven, 1 = weinig, 2 = matig, 3 = veel

Overige kenmerken:

CO = Consistentie (C): ZSL=zeer slap, SLA=slap, MSL=matig slap, MST=matig stevig, STV=stevig

PLH = plantenresten (PL0 = geen, PL1 = spoor, PL2 = weinig, PL3 = veel); DW = doorworteld

VS = veensoorten

SST = Sedimentaire structuren; ZL is zandlagen, EZL = enkele zandlagen, KL = kleilagen

BHN = Bodemhorizont; BHE = E-horizont, BHB = B-horizont, BHBC = BC-horizont, BHC = C-horizont

BI = Bodemkundige interpretaties; BOV = bouwvoor, OPG = opgebracht, VRG = vergraven.

GI = Geologische interpretaties; Kom = komklei, Fluv = fluviatiel

AIS = Archeologische indicatoren; P = puin, HK = houtskoolspikkels, AW = aardewerk

Bijlage 5 Watertoets



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

datum 13-6-2016
dossiercode 20160613-12-13163

Project: Plan VanDis
Gemeente: Waterland
Aanvrager: André Boon
Organisatie: ABbouwadvies

Geachte heer/mevrouw André Boon,

Voor het plan *Plan VanDis* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de **normale procedure** moet worden gevolgd. Dit betekent dat wij in overleg met u willen bespreken hoe in uw plan rekening kan worden gehouden deze waterhuishoudkundige belangen.

Om het watertoetsproces zo vlot mogelijk te laten verlopen, sturen wij u als bijlage een automatisch gegenereerd *concept* wateradvies. Dit conceptadvies is in twee delen opgesplitst. In het eerste deel van het conceptadvies geven wij aan over welke onderwerpen nader overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk is. Het tweede deel van het conceptadvies bevat de onderwerpen die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit tweede deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en advies te geven over de nog openstaande waterbelangen. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt. Naast het bijgevoegde conceptadvies kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in het algemeen:
https://www.hhnk.nl/portaal/water_3556/item/watertoets_3017.html.

LET OP: Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het hoogheemraadschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te doen. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD
T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

CONCEPT Wateradvies

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) heeft u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Plan VanDis*. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

DEEL I

Hieronder vindt u de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is:

Het ingetekende plangebied heeft de volgende zoneringen (kaartlagen) geraakt:
- Zonering primaire waterlopen

U heeft aangegeven dat de verhardingstoename ten gevolge van uw plan meer dan 2000 m² bedraagt. Een dusdanige toename van het verharde oppervlak heeft negatieve gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater stroomt versneld af en komt direct tot afvoer. Compensatie in de vorm van waterberging of infiltratie is noodzakelijk om deze negatieve effecten op te heffen. Bij een verhardingstoename van meer dan 2000 m² berekent het hoogheemraadschap aan de hand van diverse plangebiedkenmerken een specifiek compensatiepercentage.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

DEEL II

Dit tweede deel van het advies kunt u direct gebruiken om een aanzet te maken voor de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2014



hoogheemraadschap
**Hollands
Noorderkwartier**

datum 13-6-2016
dossiercode 20160613-12-13163

Gegevens aanvrager:

André Boon
ABbouwadvies
Poelstraat 4
1441RR
Purmerend
0653100650
andre@abbouwadvies.nl

Gegevens project:

Nieuwbouwplan Van Disweg Broek in Waterland
Dr. J. van Disweg nabij 2
1151 DA
Broek in Waterland

Gegevens plangebied:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
ja

Het beperkingsgebied wat geraakt is, betreft:

- Zonering primaire waterlopen

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Waterland

Basisvragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
nee

Vervolg vragen:

Neemt in het plan het verharde oppervlak van verharding en bestrating toe met meer dan 2000 m2?
ja

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is of wordt genomen?
nee

Heeft het plan een tijdelijke of permanente verandering van het oppervlaktewaterpeil tot gevolg?
nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van (grond)wateroverlast? (Vraag andere partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet)
nee

Betreft het plan een algehele herziening van een bestemmingsplan, een structuurvisie, masterplan, herstructureringsplan, tracébesluit, landinrichtingsplan of grootschalige wegreconstructie?

nee

Aanvullende vragen (normale procedure)

Neemt door het plan de hoeveelheid verharding toe met een hoeveelheid tussen de 800 en 2000 m²?

nee

Hieronder kunt u in m² aangeven met welke hoeveelheid de verharding toeneemt. Indien er geen toename is, vult u 0 in.
724 m²

Hoe wordt in het plan het afvalwater en het hemelwater behandeld?

Via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater

Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk belast wordt?

nee

Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig?

ja

Worden er in het plan wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem aangebracht of vinden er werkzaamheden plaats binnen 5 meter van een waterloop?

ja

Is er sprake van een tijdelijke of permanente grondwateronttrekking en/of -lozing?

nee



Afbeelding plangebied en eventueel geraakte kaartlagen

Van: Diepen, John van (WS) <J.vanDiepen@hhnk.nl>
Verzonden: woensdag 6 juli 2016 16:20
Aan: 'André Boon | ABbouwadvis'
CC: Rijk, René de
Bijlagen: bestaand watersysteem rondom Van Disweg Broek in Waterland.jpg; 160502 situatie.pdf; 150317 Aanpassingen drukriolering.pdf

Geachte heer Boon, Beste Andr??,

Hierbij ontvangt u (met enige vertraging) het wateradvies voor de ontwikkeling van 15 woningen aan de Van Disweg te Broek in Waterland.

Voor dit plan is op 13 juni ook een wateradvies via de digitale watertoets afgegeven (registratienummer: 16.98805).

Aanvullend op dit digitale wateradvies heeft het hoogheemraadschap nog onderstaande aanvullingen en opmerkingen.

Twee peilgebieden

Het plangebied (circa 7000 m2) bevindt zich in twee peilgebieden (zie ook bijgevoegd kaartje van het watersysteem), te weten:

Het waterlandsboezem: 5170-1 (waterpeil NAP-1,56 meter)

Peilgebied 5540-1 (streefpeil NAP-2,22 meter).

De wegsloot aan de noordzijde en de sloot aan de oostzijde van het plangebied zijn onderdeel van peilgebied 5540-1.

In het toegezonden inrichtingsplan worden de sloten/peilgebieden met elkaar verbonden. Er dient dus nog een aanpassing te komen in de toekomstige waterstructuur. Gezien de huidige drooglegging van de Van Disweg is het niet mogelijk om de wegsloot in waterpeil te verhogen (tot waterlandsboezempeil).

Advies is om het vloerpeil van de woningen te relateren aan het waterlandsboezempeil en het aan te leggen water zoveel mogelijk aan te sluiten op de hoofdwaterloop aan de westzijde van het plangebied (in peilgebied 5170-1).

Vanuit klimaatbestendig bouwen worden woningen dan niet in een 'badkuip' gebouwd en daarnaast worden de woningen aangesloten op een doorvaarbaar watersysteem.

Watercompensatie

In onderstaande mail geeft u aan dat er een toename van 2140 m2 verharding ontstaat. Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met de tuinverhardingen die in de praktijk circa 50 % verhard worden. Aan de andere kant zal het terrein naar verwachting met zand worden opgehoogd. In dit zandpakket kan regenwater infiltreren en vertraagd tot afstroming komen. ??Voor de verdere berekening gaan we ervan uit dat bovenstaande effecten elkaar ongeveer opheffen en voor de verhardingstoename de door u genoemde 2140 m2

Het watercompensatie% voor het waterlandsboezem bedraagt 15%.

Dus voor de aangegeven verhardingstoename dient minimaal: $0,15 * 2140 \text{ m}^2 \approx 321 \text{ m}^2$ worden gegraven.

De huidige inrichting gaat hier ruimschoots overheen. Door de aanwezige peilgebiedsgrens in het plangebied dient de waterstructuur aangepast te worden en verwacht ik dat de hoeveelheid water iets zal afnemen.

De compensatie dient plaats te vinden het peilgebied waar de versnelde afvoer van de verharding ook naartoe afwatert.

Onderhoud waterlopen

Voor de toekomstige waterstructuur is het belangrijk dat het goed bereikbaar is voor onderhoud. Indien de waterlopen voldoen aan de uitgangspunten van het hoogheemraadschap is het een optie dat het hoogheemraadschap het onderhoud van het nieuwe stedelijke water op zich neemt.

Hierbij dient het water varend bereikbaar te zijn of vanaf een openbare oever. Voor varend onderhoud dient minimaal 6 meter vrije waterbreedte aanwezig te zijn en 1,0 meter waterdiepte bij aanleg worden aangehouden. Waterlopen die niet aan de uitgangspunten voldoen dienen door de aangrenzend eigenaar/ particulieren zelf worden onderhouden.

Steigers

Bij sloten smaller dan 6 meter zijn geen steigers toegestaan in het water. Bij doorvaarbare sloten kunnen steigers van maximaal 6 bij 1 meter worden toegestaan indien de sloot minimaal 8 meter waterbreedte heeft. ????

Beschoeiing

Langs particuliere gronden dient een beschoeiing worden toegepast om de grondkerende functie te borgen.

Riolering

Bij dit soort woningbouwplannen is het uitgangspunt om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Het RWA stelsel kan rechtstreeks op de waterlopen worden aangesloten. De DWA-afvoer dient aangesloten te worden op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Er is in de toegezonden tekening een voorstel (optie 3) gedaan om een persleiding in oostelijke richting aan te leggen in de berm van de Van Disweg. Dit lijkt een lang tracé langs een weg met weinig draagkrachtige bermen. Het hoogheemraadschap is benieuwd naar de andere opties voor de afvoertracés, en denkt (ook samen met de gemeente) graag mee in het vinden van het optimale afvoertracé van het DWA-water.

Wegen

De ontsluiting van het woningbouwplan vindt plaats op de Van Disweg. Het hoogheemraadschap is beheerder van deze weg en kan instemmen met de ontsluitingsweg en de twee toegangsdammen van woning 1 en 4 op deze weg.

Kadastrale percelen

Het bouwplan vindt plaats ten westen van de waterloop die in het midden van de kadastrale percelen loopt. Wat er gebeurd er met het huidige grasland ten oosten van deze waterloop? Kan dit perceel ook worden meegenomen in de toekomstige inrichting van de waterstructuur?

Ik vertrouw erop dat u zo voldoende info heeft om de plannen verder uit te werken. Als er vragen zijn of nadere afstemming nodig is dan kunt u contact met me opnemen.

Met vriendelijke groeten,

John van Diepen
Regio adviseur Laag Holland
Afdeling Watersystemen
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard
Bezoekadres:
Bevelandseweg 1, Heerhugowaard
T: 072-5827229 (doorgeschakeld naar mobiel)
E: j.vandiepen@hhnk.nl

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Notitie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Opdrachtgever: gemeente Waterland

projectnummer: 260.00.01.02.00

Onderwerp: Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Drs. J. van Disweg 2

Datum: 19-01-2018

Inleiding

In opdracht van de gemeente Waterland heeft BügelHajema Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de te realiseren woningen aan de Drs. J. van Disweg 2 te Broek in Waterland.

De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

Wet geluidhinder

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt, uitgezonderd:

- de wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- de wegen waarop een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 m. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 m. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De langs de locatie en buiten de bebouwde kom gelegen Drs. J. van Disweg kent een maximum snelheid van 60 km/uur.

De te realiseren woningen liggen binnen de zone van deze weg en er dient daarom akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Normen

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone een ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB als geluidsbelasting op de gevel. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders, mits gemotiveerd, in dit geval een hogere waarde vaststellen tot maximaal 53 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Verkeersintensiteiten

Wat betreft Drs. J. van Disweg is gebruik gemaakt van de gegevens van de het Waterschap HHNK, de wegbeheerder van de Drs. J. van Disweg. De verwachting is dat deze weg in 2026 een verkeersintensiteit kent van 220 mvt/etmaal. Indien rekening wordt gehouden met de ontwikkelingen aan de Drs. J. van Disweg 4-6 (woningbouw) dient uit te worden gegaan van 300 mvt/etmaal. Deze verkeersintensiteiten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Verkeersintensiteiten

weg	wegdek	verkeersintensiteit 2028	max. snel heid	periode	uur	% verdeling		
					%	lv	mv	zv
Drs. J. van Disweg	GAB	300	60 km/u	dag	7,24	95,7	2,2	2,1
				avond	2,13			
				nacht	0,34			

Berekeningen

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 over het algemeen:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 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. Berekend is de 48 dB geluidscontour van de Drs. J. van Disweg. De resultaten van deze berekeningen zijn opgenomen in navolgende afbeelding.

In de bijlage zijn de volledige berekeningen opgenomen.



48 dB geluidscontour Drs. J. van Disweg

Conclusie berekeningen

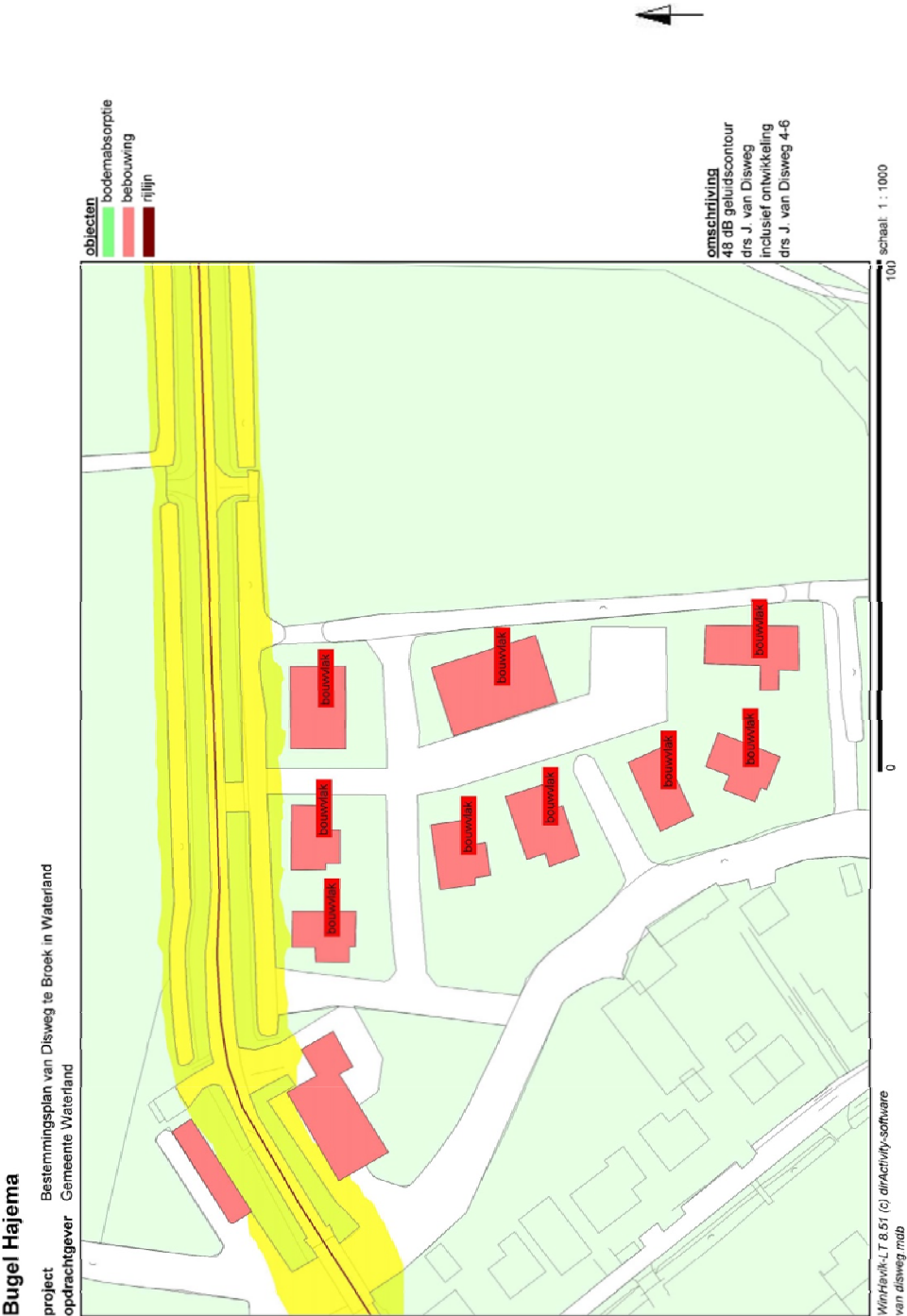
De te realiseren woningen kennen vanwege de Drs. J. van Disweg een geluidsbelasting die de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet te boven gaat. De Wet geluidhinder verzet zich derhalve niet tegen de komst van de woningen.

Bijlage: Rekenbladen akoestisch onderzoek

Opbouw model



Rekenresultaten



Detailgegevens

1

Bugel Hajema

Projectgegevens

projectnaam: Bestemmingsplan van Disweg te Broek in Waterland
opdrachtgever: Gemeente Waterland
adviseur: BugelHajema Adviseurs
databaseversie: 849
situatie: eerste situatie
uitsnede: basismodel
omschrijving: verkeerslawaa
rekenhart: 16.05 (build2)
aut. berekening gemiddeld maaiveld: ☒
alleen absorptiegebied(en) (geen hz-lijnen): ☒
standaard bodemabsorptie: 0 %
rekenresultaat binnengelezen (datum): 19-01-2018
rekenresultaat binnengelezen (tijd): 16.03
maximum aantal reflecties: 1 graden
minimum zichthoek reflecties: 2 graden
maximum sectorhoek: 5 graden
vaste sectorhoek: 2

WinHavik-LT 8.51 (c) dirActivity-software

19-01-2018 16:22

Bebouwing

nr	z.gem	m.gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
1	9.0	0.0	38	Ds. J van Disweg 2	80	1.1
2	9.0	0.0	38	Ds. J van Disweg 2	80	1.2
3	9.0	0.0	43	Ds. J van Disweg 2	80	1.3
4	9.0	0.0	39	Ds. J van Disweg 2	80	1.4
5	9.0	0.0	48	Ds. J van Disweg 2	80	1.5
6	9.0	0.0	49	Ds. J van Disweg 2	80	1.6
7	9.0	0.0	37	Ds. J van Disweg 2	80	1.7
8	9.0	0.0	43	Ds. J van Disweg 2	80	1.8
9	9.0	0.0	51	Ds. J van Disweg 2	80	1.9
10	6.0	0.0	69	Ds. J van Disweg 2	80	2
11	3.0	0.0	48	Ds. J van Disweg1	80	3
12	7.0	0.0	42	Noordmeeweg 16	80	4

Rasters

nr	z1	m1	hoogte	grens	aantal stappen		rastergrootte		kenmerk
					x	y	x	y	
1	0.0	0.0	4.8	100	20	3	3	3	1

Bugel Hajema

4

Rijlijnen

nr.zgem	lengte	wegdek	hellingoor	groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	Intensiteiten			snelheden						
									%	licht	middel	zwaar	motor	licht	middel	zwaar	motor	
1	0.0	334	79	oppervlaktebewerking	CROW316	1	5	300.0	☒	dag	7.24	95.70	2.20	2.10	60	60	60	60
										avond	2.13	95.70	2.20	2.10	60	60	60	60
										nacht	.34	95.70	2.20	2.10	60	60	60	60

WinHavik-LT 8.51 (c) dirActivity-software

19-01-2018 16:22

Bugel Hajema 5

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	100	90.0	1
2	70	90.0	2
3	452	80.0	3
4	739	95.0	4
5	117	95.0	5
6	68	95.0	6
7	136	80.0	7
8	345	80.0	8
9	85	90.0	9
10	83	90.0	10
11	1619	90.0	11
12	234	80.0	12
13	154	90.0	13
14	380	70.0	14
15	476	85.0	15

Bijlage 7 Reactienota overleg en inspraak dorpsraad

REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK VOOR DORPSRAAD

BESTEMMINGSPLAN BROEK IN WATERLAND DRS. J.VAN DISWEG

**Reactienota overleg en inspraak voor dorpsraad
Bestemmingsplan Broek in Waterland Drs. J.van Disweg**

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
<u>1. INLEIDING</u>	3
1. 1. Aanleiding voor de reactienota	4
1. 2. Leeswijze	4
1. 3. Vervolgprocedure	4
<u>2. OVERLEG</u>	
2. 1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	5
2. 2. Provincie Noord-Holland	8
2. 3. Rijkswaterstaat	13
2. 4. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland	13
<u>3. INSPRAAK</u>	
3. 1. Reactie dorpsraad Broek in Waterland	15

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor deze reactienota

Het voorontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland Drs. J.van Disweg heeft betrekking op een perceel grond gelegen aan de noordkant van Broek in Waterland. Het plangebied kent binnen het bestemmingsplan Broek in Waterland, dat in 2008 is vastgesteld, een wijzigingsbevoegdheid naar maximaal 13 woningen. In september 2013 is er een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het plangebied door de gemeenteraad vastgesteld waarin is aangegeven dat maximaal 15 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Omdat de wijzigingsbevoegdheid geen 15 woningen planologisch mogelijk kan maken, is voor het plangebied een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Over het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen is reeds inspraak verleend. Om deze reden is geen inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Wel is op basis van het kernradenconvenant de dorpsraad van Broek in Waterland de mogelijkheid geboden een reactie te geven.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan een aantal vaste advies- en overlegpartners. Er zijn, in alfabetische volgorde, overlegreacties ingediend door de volgende instanties:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Provincie Noord-Holland;
- Rijkswaterstaat;
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

1. 2. Leeswijzer

In deze reactienota zijn de binnengekomen reacties samengevat en door het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Waterland voorzien van een reactie. In hoofdstuk 2 worden de overlegreacties behandeld. In hoofdstuk 3 wordt de binnengekomen inspraakreactie van de dorpsraad Broek in Waterland behandeld. Op een aantal punten leiden de reacties tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Dit wordt per opmerking aangegeven.

De overlegreacties zijn als aparte bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1. 3. Vervolgprocedure

De 'Reactienota overleg en inspraak voor de dorpsraad' wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, nadat deze door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Waterland is vastgesteld. Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarbij hebben belanghebbenden de mogelijkheid hun zienswijze kenbaar te maken.

2. OVERLEG

In dit hoofdstuk wordt door het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Waterland gereageerd op de toegestuurde overlegreacties van de volgende instanties:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Provincie Noord-Holland;
- Rijkswaterstaat;
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

2. 1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Algemeen:

De reacties van het Hoogheemraadschap; het eerder uitgebrachte wateradvies, de aanvulling daarop en de vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, hebben aanleiding gegeven om hierover in overleg te treden. Op 29 december 2016 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap, de ontwikkelaar van het plangebied en de gemeente. In dit overleg zijn alle punten besproken en kortgesloten. De uitkomsten van dit gesprek zijn gebruikt bij de beantwoording van de eerder schriftelijk ingediende reacties en waar nodig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Opmerking 1

De gegevens van het digitale watertoets zijn verwerkt in het bestemmingsplan, maar een aanvullend wateradvies van 6 juli 2016 niet.

Reactie

De informatie uit het aanvullend watertoets zijn om onduidelijke reden niet meegenomen bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan, maar zijn waar nodig alsnog verwerkt bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Deze reacties is nader vertaald in de hierna volgende opmerkingen.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

Bij de overige punten komt naar voren waar aanpassingen aan het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden.

Opmerking 2

Het Hoogheemraadschap kan instemmen met de keuze de woningen zoveel mogelijk aan te sluiten op het waterlandseboezempeil waarbij de woningen ook varend worden ontsloten onder de volgende voorwaarden:

- het terrein binnen het plangebied dient opgehoogd te worden om voldoende drooglegging te krijgen te opzichte van het waterlandseboezempeil NAP -1,56 meter;
- waterstructuur dient geoptimaliseerd te worden zodat het past binnen het beleid en de voorwaarden voor overname onderhoud door het hoogheemraadschap.

Reactie

Het terrein zal zodanig worden opgehoogd dat er een voldoende drooglegging plaatsvindt om woningbouw mogelijk te maken.

De waterstructuur is op 29 december 2016 besproken. In dat overleg zijn de volgende afspraken gemaakt:

- de noordelijke nieuwe sloot in het plangebied wordt verbreed naar 6 meter;
- de doodlopende nieuwe sloot aan de westzijde behoudt een breedte van 5 meter.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

De verbeelding zal worden aangepast waarbij de nieuwe sloot in het noordelijk deel van het plangebied wordt vergroot naar 6 meter en ook over deze breedte de bestemming “Water” verkrijgt.

Opmerking 3

De initiatiefnemer van het plan dient de peilaanpassing af te stemmen met de eigenaar/gebruiker van het perceel aan de oostzijde van het plangebied en ook de noodzakelijke aanpassingen hier doorvoert.

Reactie

De initiatiefnemer is tevens de eigenaar van het perceel aan de oostzijde van het plangebied en zal waar nodig hiervoor voorzieningen treffen.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

Opmerking 4

Op de verbeelding zijn de bestemmingen al gedetailleerd vastgelegd, waardoor het toekomstig watergebruik al vast ligt. Echter, de waterbreedte van de nieuwe sloot voldoet niet aan de minimale afmetingen voor varend onderhoud van het beleid van het hoogheemraadschap. Dat betekent in de praktijk dat er geen steigers langs de toekomstige aangrenzende tuinen aangelegd kunnen worden, terwijl verwacht wordt dat de toekomstige bewoners dat wel willen. Om deze reden wordt geadviseerd de waterloop te verbreden. In het huidige voorstel komt er een overmaat aan water in het plan welke veelal niet varend of vanaf de openbare weg bereikbaar is voor onderhoud terwijl dit wel het uitgangspunt moet zijn bij nieuwe woningbouwplannen.

Reactie

De waterstructuur is op 29 december 2016 besproken. In dat overleg zijn de volgende afspraken gemaakt:

- de noordelijke nieuwe sloot in het plangebied wordt verbreed naar 6 meter;
- de doodlopende nieuwe sloot aan de westzijde behoudt een breedte van 5 meter.

Daarnaast wordt in de regels behorende bij de bestemming “Water” geen mogelijkheid geboden voor het bouwen van een aanlegsteiger. Wel zal binnen de bestemming ‘Tuin-onbebouwd’, dan wel de bestemming “Wonen” het mogelijk worden gemaakt een verharding op deze gronden aan te brengen aan de zijde van de waterkant. Op deze wijze kunnen toekomstige bewoners wel een bootje aanmeren.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

De verbeelding zal worden aangepast waarbij de nieuwe sloot in het noordelijk deel van het plangebied wordt vergroot naar 6 meter en ook over deze breedte de bestemming “Water” verkrijgt.

Binnen de bestemming “Water” wordt de aanleg van steigers niet mogelijk gemaakt. Binnen de bestemmingen “Tuin-onbebouwd” en “Wonen” wordt de mogelijkheid geboden een verharding (vlonder) aan te brengen aan de waterkant.

Opmerking 5

Om het peilverschil te borgen tussen de wegsloot langs de Drs. J.van Disweg en het waterlandsboezem zijn binnen het plan nu twee keerschotten opgenomen aan de buitenzijden van het rijtje woningen langs de Drs. J.van Disweg. Deze keerschotten staan nu in toekomstige particuliere tuinen gesitueerd. Dit is een ongewenste situatie. Het hoogheemraadschap heeft voorstellen om de waterstructuur aan te passen waarbij het probleem van de keerschotten in particuliere tuinen en de onderhoudbaarheid van het watersysteem kunnen worden opgelost. Het hoogheemraadschap wil graag nadere afstemming over een optimale oplossing van deze peilscheidingen (die overigens geen overstortfunctie dienen te krijgen)

Reactie

Ook dit onderwerp is besproken op 29 december 2016. Er zal in de toekomst sprake zijn van drie verschillende eigenaren. Nadere afspreken hierover zullen worden opgenomen in de watervergunning.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Opmerking 6

In artikel 6 Water van de regels in dit bestemmingsplan wordt onder 6.2.2. een te krappe maatvoering aangehouden voor de doorvaarthoogte en doorvaartbreedte van de Bruggen. In het beleid van het hoogheemraadschap is de doorvaarthoogte 1,10 meter en doorvaartbreedte 2,50 meter. Verzocht wordt om deze maatvoering over te nemen.

Reactie

De in het plan opgenomen brug is stedenbouwkundig gewenst. Een verhoging daarvan niet. Deze brug hoeft geen hoogte te verkrijgen om bootjes eronder te laten varen. Het plangebied is namelijk zodanig van opzet dat alle eigenaren grenzend aan het water ook zonder deze brug het open water kunnen bereiken. Afgesproken is de brug een hoogte te geven van 1 meter gemeten vanaf het waterpeil en een minimale breedte van 2,5 meter.

Aanpassingen aan het bestemmingsplan

In de regels van de bestemming "Water" wordt opgenomen dat de vaarbreedte van de brug minimaal 2,5 meter dient te zijn en de hoogte van de brug, gemeten vanaf het waterpeil, 1 meter dient te zijn.

Opmerking 7

HHNK is de wegbeheerder van de Drs J. Van Disweg. Het Hoogheemraadschap vraagt zich af of de gemeente voornemens is om de bebouwde komgrens te verschuiven zodat de afslag naar de nieuwe woningen binnen de bebouwde kom komt te liggen. Dit biedt mogelijkheden om de maximumsnelheid naar beneden te brengen wat zal bijdragen om verkeersveiligheid te vergroten ter plaatse van de nieuwe T-splitsing.

Reactie

Ook dit onderwerp is inhoudelijk besproken op 29 december 2016. Hierover bestaat op dit moment (april 2017) nog geen duidelijkheid en er zal nader overleg over plaatsvinden. Ongeacht de uitkomst daarvan heeft dit geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf en geeft dus geen aanleiding tot het aanpassen daarvan.

Opmerking 8

Waterloop 't Dee en de Van Disweg zijn kadastraal eigendom van HHNK.

Reactie

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Opmerking 9

Het beleidskader voor water dient nog aangevuld en geactualiseerd te worden.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan zal een korte samenvatting van relevant waterbeleid worden opgenomen. Met de gemaakte afspraken op 29 december 2016 zijn wij van mening dat met al het relevante beleid op het gebied van water rekening is gehouden.

Aanpassing van het bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een korte samenvatting opgenomen van relevant waterbeleid.

Opmerking 10

Wij vertrouwen erop dat ons wateradvies en de opmerkingen worden meegenomen in de verdere planuitwerking van dit plangebied. Het hoogheemraadschap adviseert om een overleg in te plannen tussen gemeente, initiatiefnemer en ons om de toekomstige inrichting te optimaliseren zodat deze ook past binnen de beleidsregels van het hoogheemraadschap.

Reactie

Tussen de aanvrager, gemeente en hoogheemraadschap heeft over hetgeen hierboven is weergegeven overleg plaatsgevonden en zijn nadere afspraken gemaakt. Daar waar dit voor het bestemmingsplan relevant is, is het bestemmingsplan hierop aangepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is waar nodig op de opmerkingen van het hoogheemraadschap aangepast.

2. Provincie Noord-Holland

Opmerking 1

Het plangebied is conform de geldende PRV in combinatie met het vigerende Bestemmingsplan Broek in Waterland 2008 gelegen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Gezien de ligging (buiten het stedelijk weefsel van Broek in Waterland op een agrarische bestemming) is het ons inziens ook gelegen buiten het toekomstige Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De locatie maakt immers geen onderdeel uit van het “bestaand

stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur” (artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro).

Reactie

In het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de PRV welke geldend was t/m 28 februari 2017. Met het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de PRV welke per 1 maart 2017 van toepassing is. Daardoor is het begrip ‘Bestaand bebouwd gebied’ niet meer van toepassing, maar dient toepassing te worden gegeven aan het begrip ‘Bestaand stedelijk gebied’, conform de Bro. Onderhavig plangebied is wel aan te merken als bestaand stedelijk gebied. De motivatie hiervan is opgenomen in hoofdstuk 3 onder alinea 3.2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan. Gemakshalve wordt hierna verwezen.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 3, alinea 3.2.3, van de toelichting van het bestemmingsplan, is herschreven conform de PRV gelden per 1 maart 2017 met het gebruik van het begrip ‘Bestaand stedelijk gebied’ uit de Bro.

Opmerking 2

Voor het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid waarmee de agrarische gronden een woonbestemming kunnen krijgen ten behoeve van maximaal 13 woningen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om 15 woningen op deze locatie mogelijk te maken. Op pagina 9 van de bestemmingsplantoelichting staat in paragraaf 3.2.2. “Ladder voor duurzame verstedelijking” volgens ons onterecht dat het toepassen van de drie treden van de ladder niet aan de orde zou zijn. Conform het Bro zijn zowel bestemmingsplannen als wijzigingsplannen Ladderplichtig, en daar is hier sprake van. De jurisprudentie die op pagina 9 van de Toelichting is opgenomen gaat over uitwerkingsplichten.

Reactie

Wij zijn bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan ervan uitgegaan dat de 13 woningen uit de wijzigingsbevoegdheid reeds regionaal waren afgestemd en dat de toevoeging van 2 extra woningen geen activiteit betrof dat valt onder de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Eerder is op basis van jurisprudentie bepaald dat zelfs de bouw van 10 woningen niet “ladder plichtig” hoeft te zijn. Gezien uw reactie en omdat ook het provinciaal beleid is aangepast, hebben wij alsnog toepassing gegeven aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Hierbij is mede gebruik gemaakt van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 Stadsregio Amsterdam welke in december van het jaar 2016 door alle gemeenten is vastgesteld. In hoofdstuk 3, alinea 3.2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan, is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” toegevoegd. Op basis van de informatie uit de eerste en tweede treden is gesteld dat het plan voldoet aan dit Rijksbeleid.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 3, alinea’s 3.2.2 en 3.2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan zijn herschreven, waarbij toepassing is gegeven aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

Opmerking 3

De PRV is overigens ook van toepassing op wijzigingsplannen. Artikel 3 PRV regelt dit. De keuze voor een wijzigingsplan of voor een bestemmingsplan heeft dus geen effect op de toepasselijkheid van de verordening. Dit is tevens in lijn met hetgeen is geformuleerd op pagina 11 van de bestemmingsplantoelichting in paragraaf 3.3.2. “Provinciaal Ruimtelijke Verordening”: daar wordt gesproken over woningbouw in Landelijk Gebied. Het plan zal dan ook als zodanig moeten worden beoordeeld.

Reactie

Met het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van het begrip “Bestaand bebouwd gebied” dat van toepassing zou zijn voor de 13 woningen uit de wijzigingsbevoegdheid. Omdat er een verdichting plaatsvindt met 2 extra woningen konden wij niet anders concluderen dat dit niet mogelijk was binnen het bestemmingsplan van Broek in Waterland en het beleid van de PRV gaat vervolgens dan uit dat er sprake is van Landelijk Gebied. Nu wordt gewerkt met de PRV die geldt per 1 maart 2017 en het begrip “Bestaand stedelijk gebied”, is dit niet meer van toepassing. Het plangebied is aan te merken als Bestaand stedelijk gebied. Opnieuw verwijzend wij hier naar alinea 3.2.3. van hoofdstuk 3 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 3, alinea 3.2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan is herschreven conform de PRV gelden per 1 maart 2017 met het gebruik van het begrip ‘Bestaand stedelijk gebied’ uit de Bro.

Opmerking 4

Op dit moment ontbreekt er een onderbouwing t.a.v. de Ladder en Artikel 13 PRV (Nut & Noodzaak). Graag zien wij deze alsnog ter beoordeling tegemoet, zoals we ook al eerder in bijgevoegde e-mail d.d. 10 augustus jl. vroegen. Vervolgens zullen we integraal kijken naar de overige provinciale belangen.

Reactie

In onze reactie genoemd onder nummer 2 is aangegeven dat toepassing is gegeven aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”, de onderbouwing van deze nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de beantwoording van de inhoud van de mail d.d. 10 augustus 2016, verwijzen we naar onze reactie onder 6.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 3, alinea’s 3.2.2 en 3.2.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan zijn herschreven, waarbij toepassing is gegeven aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

Opmerking 5

T.a.v. Artikel 15 PRV (Ruimtelijke Kwaliteit) kunnen we op dit moment al wel onze eerste bevindingen delen:

“Het gaat hier om een plan met grote impact; indien het doorgang zou vinden zou het aan de ARO moeten worden voorgelegd.

De ontwikkeling van woningen op deze locatie aan de westzijde van Broek in Waterland, zeker op de manier zoals nu wordt voorgesteld, stuit op grote bezwaren vanuit ruimtelijke kwaliteit. Een deel van het beschermd dorpsgezicht zou door de woningen worden aangetast. Los daarvan is het bouwen aan de rand van het dorp op deze plek, waar het dorp aansluit op het open polderlandschap, erg gevoelig.

Daarnaast is de redenering die gevolgd wordt om tot de voorgestelde opzet te komen niet logisch. Er worden meerdere typologieën voorgesteld die passend zouden zijn; de conclusies dat dit de oplossing is, is niet navolgbaar. Het lijkt erop dat er toegeredeneerd is naar het huidige voorstel, waarbij eerder sprake is van een standaard verkavelingsplan met grote kavels, dan dat aangesloten wordt op de karakteristiek van het dorp. Zo kan een rijtje van drie woningen langs de Docorandus J. van Disweg nauwelijks als lintbebouwing wordt beschouwd, en bovendien is de typologie lintbebouwing langs deze weg, die dwars staat op het oorspronkelijke lint, niet passend.”

Vanuit ruimtelijke kwaliteit willen we de gemeente eigenlijk verzoeken om ook te verkennen of minder kwetsbare locaties buiten BBG / BSG zich beter lenen voor woningbouw, nadat in het kader van de Ladder is onderzocht of er alternatieve locaties binnen BBG / BSG zijn, en hieruit blijkt dat dat niet het geval is.

Reactie

Omdat het plan voldoet aan de eerste twee treden van de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en daarmee is gelegen binnen “Bestaand stedelijk gebied”, is inhoudelijk afstemming van onderhavig woningbouwplan door de gemeente met de ARO niet aan de orde. Tevens vermoeden wij dat u bent uitgegaan van verkeerde gegevens van een aangrenzend plangebied, omdat het deel van het plangebied dat grenst aan het beschermd dorpsgezicht op de kadastrale ondergrond verouderd is weergegeven ten opzichte van de daadwerkelijk aanwezig situatie. Op de volgende pagina is de daadwerkelijke situatie weergegeven.

Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving:



Aanvullend willen wij in dit kader melden dat het laatste onderdeel van uw reactie, het zoeken naar minder kwetsbare locaties, ons zeer bevreemd. Eerder heeft de provincie over het plangebied namelijk het volgende gemeld en besloten:

In het jaar 2008 heeft de provincie goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan Broek in Waterland waarbinnen het plangebied een wijzigingsbevoegdheid heeft om het plangebied te wijzigen naar de realisatie van 13 woningen. Het goedkeuringsbesluit kent de volgende motivatie: “De provincie is van mening dat de gemeente op redelijke gronden heeft besloten om de woningbouwmogelijkheden binnen de rode contouren in Broek in Waterland zoveel mogelijk te benutten. Het bestemmingsplan bevat namelijk uitsluitend ICT (Intensiveren, combineren en transformeren) locaties, namelijk gebied binnen de rode contour die door de provincie als stedelijk gebied worden beschouwd. Er

bestaat geen aanleiding om het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid. Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening”.

Tenslotte willen wij melden dat het gebied dat ten noorden grenst aan het plangebied weliswaar in de PRV nog aangewezen is als weidevogelleefgebied, maar in het door u recent vastgestelde Natuurbeheerplan, is dit beschermingsregime voor het aangrenzende plangebied niet meer van toepassing.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Opmerking 6

In het kader van afstemming over initiatieven in een zo vroeg mogelijk stadium deel ik graag onze eerste ambtelijke bevindingen over een woningbouwinitiatief aan de Doctorandus J. van Disweg 4 te Broek in Waterland.

Ter plaatse is geen beschermend regime uit de PRV van toepassing welke het plan op het eerste gezicht meteen onmogelijk maakt. De locatie betreft wel landelijk gebied (recreatieve bestemming). We zouden een verder uitgewerkte versie van het plan dus gewoon kunnen gaan beoordelen op de (on)mogelijkheden.

Gezien de ligging van de planlocatie, in de directe nabijheid van weidevogelleefgebied, bufferzone en een beschermd dorpsgezicht (feitelijk in het gebied grenzend aan genoemde kwaliteiten) willen we echter vragen of de gemeente zelf ook echt voorstander is van deze ontwikkeling. Mede gezien de bestaande bouwmogelijkheden die er nog binnen Bestaand Bebouwd Gebied lijken te zijn, zoals de woningbouwlocaties Eilandweg en (na transformatie) Hellingweg te Broek in Waterland.

Ook vernamen wij via de gemeentelijke website het voornemen voor woningbouw aan de Van Disweg 2, even verderop. Dit plan lijkt ook op één van de overzichten van de Van Disweg 4 weergegeven te zijn. In het vigerende bestemmingsplan uit 2008 is ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (van agrarisch naar wonen). Wij hebben er alle vertrouwen in dat er ook over dit woningbouwplan (voor)overleg met ons zal worden gepleegd. Volgens mijn informatie is het immers gebruikelijk dat initiatieven die mogelijk worden gemaakt op basis van wijzigingsbevoegdheden ook worden getoetst aan de PRV, incl. het doorlopen van de Ladder (en natuurlijk willen we ook niet tegenover elkaar komen te staan in een later stadium van een dergelijk plan). Voor dit plan geldt feitelijk dezelfde vraag als die we t.a.v. de Van Disweg 4 hierboven stelden.

Indien de gemeente achter het plan staat en inschat dat het ook haalbaar is (naast provinciale belangen spelen er vaak nog meer belangen), zien wij een verzoek tot overleg met belangstelling tegemoet. In dat kader zullen wij eerst een onderbouwing omtrent Nut & Noodzaak beoordelen alvorens integraal gekeken wordt naar de overige provinciale belangen.

In het kader van ruimtelijke kwaliteit zouden we graag worden geïnformeerd over de visie van de gemeente voor de resterende agrarische grond gelegen tussen de beoogde woningbouwlocaties aan de Van Disweg 2 en 4.

Omdat beide plannen aan de rand van het dorp zijn gelegen dient een zorgvuldige inpassing in de landschappelijke waarden van het omliggende gebied gewaarborgd te zijn. Verder geven we in dit verband graag vast mee dat opgaande begroeiing voor beide planlocaties als onwenselijk wordt beschouwd wegens de directe nabijheid van Weidevogelleefgebied.

Reactie

Onderhavige reactie heeft zowel betrekking op onderhavig plangebied, alsmede een andere woningbouwontwikkeling aan de Drs. J.van Disweg en 1 perceel grond dat tussen beide locaties is gelegen.

Onderhavig plan en het andere woningbouwplan zijn qua stedenbouwkundige opzet op elkaar afgestemd. Wel wordt voor beide locaties een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het totale plangebied, dus ook het ene perceel dat gelegen is tussen beide ontwikkelingen, is aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Voor het plangebied Van Disweg 4-6 heeft u als provincie ook zelf in het kader van het 3.1.1. vooroverleg bevestigd dat dit plangebied als Bestaand stedelijke gebied is aan te merken.

Binnen de huidige coalitie is er geen politiek draagvlak binnen de gemeente Waterland om ook het tussenliggende perceel te wijzigen naar woningbouw. Ten aanzien van het aangrenzende weidevogelleefgebied dat in de PRV zodanig is opgenomen, verwijzen wij naar onze reactie onder nummer 5.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. 3. Rijkswaterstaat

Opmerking 1

Rijkswaterstaat geeft aan kennis te hebben genomen van het plan en ziet verder geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.

Reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. 4. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

Opmerking 1

Aangegeven wordt dat voor een goede bestrijdbaarheid de bluswatervoorzieningen op orde moeten zijn. In onderhavig plan voldoet de primaire bluswatervoorziening nog niet aan de norm. Indien het plan niet aan de norm kan voldoen, dient in overleg met de afdeling Risicobeheersing te worden gekeken naar een alternatieve mogelijkheid.

Reactie

Dit punt is mede onderdeel van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning en zal hierin te zijner tijd worden meegenomen (standaard werkwijze).

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Opmerking 2

Voor een goede bestrijdbaarheid is het noodzakelijk dat het plangebied goed bereikbaar is en te voldoen aan het gestelde in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid . De weg dient geschikt te zijn voor een brandweervoertuig.

Reactie

Om de bereikbaarheid voor de hulpdiensten voldoende te waarborgen is het van belang dat de weg voldoende breed is. In het advies heeft de VRZW twee suggesties gedaan om de bereikbaarheid te waarborgen, waarbij minimaal 1 van toepassing dient te zijn. Een suggestie betreft het hanteren van een wegbreedte van minimaal 5,0 meter. Binnen het plangebied wordt een openbare weg gerealiseerd met een wegbreedte van 5,5 meter, behoudens de brug, waar sprake is van 5 meter. Het plan voldoet op dit punt daarmee aan de genoemde handreiking.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Opmerking 3

Uit de beoordeling blijkt dat een extern veiligheidsadvies niet nodig is.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan

bestemmingsplan Broek in Waterland Drs. J.van Disweg

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. INSPRAAK

Inspraak op het woningbouwplan heeft indertijd (2013) plaatsgevonden in de fase van het opstellen van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Om deze reden is geen inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van het kernradenconvenant is wel inspraak verleend aan de dorpsraad van Broek in Waterland. Hierna wordt door het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Waterland gereageerd op de toegestuurde inspraakreactie van de dorpsraad Broek in Waterland.

3. 1. Reactie dorpsraad Broek in Waterland

Opmerking 1

De dorpsraad geeft aan het plan te hebben besproken in haar vergadering van 2 november 2016. De dorpsraad heeft geen bezwaar tegen de verdere uitwerking van de woningbouwplannen aan de Drs. J.van Disweg. De dorpsraad is ervan overtuigd dat met alle betrokkenen veelvuldig is overlegd om tot een gezamenlijke overeenstemming te komen over dit plan. De dorpsraad heeft geen vragen en/of klachten ontvangen over deze plannen.

Reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Deze reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 8 Vooroverlegreacties en inspraakreacties

From: [REDACTED]@hhnk.nl>
Sent: Sunday, November 13, 2016 11:16:42 PM
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Subject: RE: 3.1.1. reactie op het Voorontwerp bestemmingsplan Drs. J. Van Disweg 2 te Broek in Waterland.

Geachte heer [REDACTED]

Hierbij ontvangt u de 3.1.1. reactie van het hoogheemraadschap op het voorontwerpbestemmingsplan Drs. J. van Disweg 2 te Broek in Waterland.

Zoals in onderstaande mail van 3 november 2016 aangegeven heeft het hoogheemraadschap naast het digitale wateradvies welk is opgenomen in het bestemmingsplan nog een aanvullend wateradvies afgegeven op 6 juli 2016 welke nog niet in het bestemmingsplan is verwerkt.

Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat voor het woningbouwplan wordt gekozen om de woningen zoveel mogelijk aan te sluiten op het waterlandsboezempeil waarbij de woningen ook varend worden ontsloten. Het hoogheemraadschap kan onder voorwaarden instemmen met deze keuze.

Aandachtspunten / voorwaarden:

- Het terrein binnen het plangebied dient opgehoogd te worden om voldoende drooglegging te krijgen ten opzichte van het waterlandsboezempeil NAP-1,56 meter.
- Waterstructuur dient geoptimaliseerd te worden zodat het past binnen het beleid en de voorwaarden voor overname onderhoud door het hoogheemraadschap.

Onderstaand worden de punten nader toegelicht.

Effect op aangrenzend perceel oostzijde

Dit bestemmingsplan heeft door de waterpeilopzetting ook gevolgen voor het agrarische perceel aan de oostzijde van dit bestemmingsplan. Het maaiveld ligt hier vrijwel gelijk aan het toekomstig waterpeil. De initiatiefnemer dient de peilaanpassing af te stemmen met eigenaar/gebruiker van het perceel en ook de noodzakelijke aanpassingen hier doorvoert. Aangezien het plangebied en het oostelijke perceel kadastraal met elkaar zijn verbonden gaat het hoogheemraadschap ervan uit dat dit aspect eenvoudig kan worden opgelost door aanpassingen op het oostelijke perceel buiten het plangebied.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen al gedetailleerd vastgelegd. Hierbij ligt het (toekomstig) water ruimtelijk al vast. De waterbreedte van bijvoorbeeld de nieuwe sloot waar de vaarduiker in wordt aangebracht voldoet niet hierbij echter niet aan de minimale afmetingen voor varend onderhoud uit het beleid van het hoogheemraadschap. Deze waterloop is slechts 5 à 6 meter. Dit betekent dat er geen steigers langs de aangrenzende tuinen aangelegd kunnen worden (terwijl die wens er wel is). Het hoogheemraadschap adviseert deze waterloop te verbreden. Er komt nu een overmaat aan water in het plan welke veelal niet varend of vanaf openbare oever bereikbaar is voor onderhoud terwijl dit wel het uitgangspunt moet zijn bij nieuwe woningbouwplannen.

Keerschotten

Om het peilverschil te borgen tussen de wegsloot langs de Drs. J. van Disweg en het waterlandsboezem zijn binnen het plan nu twee keerschotten opgenomen aan de buitenzijden van het rijtje woningen langs de van Disweg. Deze keerschotten staan nu in particuliere tuinen gesitueerd. Dit is een ongewenste situatie. Het hoogheemraadschap heeft voorstellen om de waterstructuur aan te passen waarbij het probleem van de keerschotten in particuliere tuinen en de onderhoudbaarheid van het watersysteem kunnen worden opgelost. Het hoogheemraadschap wil graag nadere afstemming over een optimale oplossing van deze peilscheidingen (die overigens geen overstortfunctie dienen te krijgen)

Regels

In artikel 6 Water van de regels in dit bestemmingsplan wordt onder 6.2.2. een te krappe maatvoering aangehouden voor de doorvaarthoogte en doorvaartbreedte van de Bruggen. In het beleid van het hoogheemraadschap is de doorvaarthoogte 1,10 meter en doorvaartbreedte 2,50 meter. Verzoek om deze maatvoering over te nemen.

Wegbeheer

HHNK is de wegbeheerder van de Drs. J. Van Disweg. Het hoogheemraadschap vraagt zich af of de gemeente voornemens is om de bebouwde komgrens te verschuiven zodat de afslag naar de nieuwe woningen binnen de bebouwde kom komt te liggen. Dit biedt mogelijkheden om de maximumsnelheid naar beneden te brengen wat zal bijdragen om verkeersveiligheid te vergroten ter plaatse van de nieuwe T-splitsing.

Kadastrale eigendommen HHNK

Waterloop 't Dee en de Van Disweg zijn kadastraal eigendom van HHNK.

Beleidskader

Het beleidskader voor water dient nog aangevuld en geactualiseerd te worden.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de Europese Kader Richtlijn Water, het Rijks en Provinciaal waterbeleid en de recentelijk vastgestelde nieuwe Keur van het hoogheemraadschap.

Wij vertrouwen erop dat ons wateradvies en de opmerkingen worden meegenomen in de verdere planuitwerking van dit plangebied. Het hoogheemraadschap adviseert om een overleg in te plannen tussen gemeente, initiatiefnemer en ons om de toekomstige inrichting te optimaliseren zodat deze ook past binnen de beleidsregels van het hoogheemraadschap.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted]
Regio adviseur Laag Holland
Afdeling Watersystemen
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard
Bezoekadres:
Stationsplein 136, Heerhugowaard
[Redacted]

Per 1 september 2016 hebben we een nieuw adres (maar staan op dezelfde plek als voorheen):

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Stationsplein 136
1703 WC Heerhugowaard

(Let op: het nieuwe adres is in de routeplanners nog niet bijgewerkt. Gebruik daarvoor het adres: Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard)



Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontleen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

Van: [Redacted]@waterland.nl]

Verzonden: maandag 7 november 2016 16:24

Aan: [Redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: 3.1.1. reactie op het Voorontwerp bestemmingsplan Drs. J. Van Disweg 2 te Broek in Waterland.

Beste [Redacted]

Verwijzend naar onderstaand bericht, kan ik je melden dat deze week ook nog kan worden gebruikt om te reageren. Hoewel buiten de termijn, heb ik volgende week tijd gereserveerd om alle reacties te verwerken. Ik zie je reactie dus graag deze week tegemoet

Met vriendelijke groet,

de heer [REDACTED]
adviseur ruimtelijke ordening
Werkdagen: maandag t/m donderdag



Bezoekadres: Pierebaan 3, 1141 GV Monnickendam
Postadres: Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam
Telefoon: (0299) 658 593



Email printen? Denk aan het milieu!

Van: [REDACTED]@hhnk.nl]

Verzonden: donderdag 3 november 2016 14:59

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: 3.1.1. reactie op het Voorontwerp bestemmingsplan Drs. J. Van Disweg 2 te Broek in Waterland.

Beste [REDACTED]

De reactie termijn van bovengenoemd voorontwerp loopt tot en met vandaag 3 november.
Ik denk dat het mij niet gaat lukken om de reactie vandaag gereed te krijgen.
Is het een probleem als jullie die uiterlijk begin volgende week van het hoogheemraadschap krijgen?

Vooruitlopend op de reactie stuur ik bijgevoegd alvast wel het wateradvies van 6 juli 2016 (kenmerk 16.105163) welke nog niet volledig in het voorontwerp bestemmingsplan is meegenomen. Belangrijk aandachtspunt bij deze ontwikkeling zijn de verschillende peilgebieden binnen het plangebied en het effect van de nieuwe waterlopen en peil aanpassingen op de aangrenzende percelen.

Ik vertrouw erop dat je zo voorlopig voldoende bent geïnformeerd. De volledige 3.1.1 reactie volgt zo spoedig mogelijk.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Regio adviseur Laag Holland
Afdeling Watersystemen
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard
Bezoekadres:
Stationsplein 136, Heerhugowaard
T: 072-5827229 (doorgeschakeld naar mobiel)
E: [REDACTED]@hhnk.nl

Per 1 september 2016 hebben we een nieuw adres (maar staan op dezelfde plek als voorheen):

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Stationsplein 136
1703 WC Heerhugowaard

(Let op: het nieuwe adres is in de routeplanners nog niet bijgewerkt. Gebruik daarvoor het adres: Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard)



Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontleen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht is verwoord.

Klik [hier](#) voor informatie over onze digitale dienstverlening en voor onze proclaimer.

From: [REDACTED]@noord-holland.nl>
Sent: 27 Oct 2016 15:02:04
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Subject: bestemmingsplan "Broek in Waterland Drs. J. van Disweg"

Geachte heer [REDACTED]

Wij ontvingen maandag 19 sept. jl. het voorontwerpbestemmingsplan "Broek in Waterland Drs. J. van Disweg". De beoogde locatie voor het mogelijk maken van 15 woningen is gelegen aan / achter Drs. J. van Disweg 2 te Broek in Waterland. Gelet op de provinciale belangen komen wij tot de volgende reactie.

Het plangebied is conform de geldende PRV in combinatie met het vigerende Bestemmingsplan Broek in Waterland 2008 gelegen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Gezien de ligging (buiten het stedelijk weefsel van Broek in Waterland op een agrarische bestemming) is het ons inziens ook gelegen buiten het toekomstige Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De locatie maakt immers geen onderdeel uit van het "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur" (artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro).

Voor het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid waarmee de agrarische gronden een woonbestemming kunnen krijgen. Dit t.b.v. maximaal 13 woningen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om 15 woningen mogelijk op deze locatie mogelijk te maken. Op pagina 9 van de bestemmingsplantoelichting staat in paragraaf 3.2.2. "Ladder voor duurzame verstedelijking" volgens ons onterecht dat het toepassen van de drie treden van de ladder niet aan de orde zou zijn. Conform het Bro zijn zowel bestemmingsplannen als wijzigingsplannen Ladderplichtig, en daar is hier sprake van. De jurisprudentie die op pagina 9 van de Toelichting is opgenomen gaat over uitwerkingsplichten.

De PRV is overigens ook van toepassing op wijzigingsplannen. Artikel 3 PRV regelt dit. De keuze voor een wijzigingsplan of voor een bestemmingsplan heeft dus geen effect op de toepasselijkheid van de verordening. Dit is tevens in lijn met hetgeen is geformuleerd op pagina 11 van de bestemmingsplantoelichting in paragraaf 3.3.2. "Provinciaal Ruimtelijke Verordening": daar wordt gesproken over woningbouw in Landelijk Gebied. Het plan zal dan ook als zodanig moeten worden beoordeeld.

Op dit moment ontbreekt er een onderbouwing t.a.v. de Ladder en Artikel 13 PRV (Nut & Noodzaak). Graag zien wij deze alsnog ter beoordeling tegemoet, zoals we ook al eerder in bijgevoegde e-mail d.d. 10 augustus jl. vroegen. Vervolgens zullen we integraal kijken naar de overige provinciale belangen.

T.a.v. Artikel 15 PRV (Ruimtelijke Kwaliteit) kunnen we op dit moment al wel onze eerste bevindingen delen:
"Het gaat hier om een plan met grote impact; indien het doorgang zou vinden zou het aan de ARO moeten worden voorgelegd."

De ontwikkeling van woningen op deze locatie aan de westzijde van Broek in Waterland, zeker op de manier zoals nu wordt voorgesteld, stuit op grote bezwaren vanuit ruimtelijke kwaliteit. Een deel van het beschermd dorpsgezicht zou door de woningen worden aangetast. Los daarvan is het bouwen aan de rand van het dorp op deze plek, waar het dorp aansluit op het open polderlandschap, erg gevoelig.

Daarnaast is de redenering die gevolgd wordt om tot de voorgestelde opzet te komen niet logisch. Er worden meerdere typologieën voorgesteld die passend zouden zijn; de conclusies dat dit de oplossing is, is niet navolgbaar. Het lijkt erop dat er toegeredeneerd is naar het huidige voorstel, waarbij eerder sprake is van een standaard verkavelingsplan met grote kavels, dan dat aangesloten wordt op de karakteristiek van het dorp. Zo kan een rijtje van drie woningen langs de Docorandus J. van Disweg nauwelijks als lintbebouwing wordt beschouwd, en bovendien is de typologie lintbebouwing langs deze weg, die dwars staat op het oorspronkelijke lint, niet passend."

Vanuit ruimtelijke kwaliteit willen we de gemeente eigenlijk verzoeken om ook te verkennen of minder kwetsbare locaties buiten BBG / BSG zich beter lenen voor woningbouw, nadat in het kader van de Ladder is onderzocht of er alternatieve locaties binnen BBG / BSG zijn, en hieruit blijkt dat dat niet het geval is.

Zoals verder ook al aangehaald in bijgevoegde e-mail d.d. 10 augustus jl.:
"In het kader van ruimtelijke kwaliteit zouden we graag worden geïnformeerd over de visie van de gemeente voor de resterende agrarische grond gelegen tussen de beoogde woningbouwlocaties aan de Van Disweg 2 en 4. Omdat beide plannen aan de rand van het dorp zijn gelegen dient een zorgvuldige inpassing in de landschappelijke waarden van het omliggende gebied gewaarborgd te zijn. Verder geven we in dit verband graag vast mee dat opgaande begroeiing voor beide planlocaties als onwenselijk wordt beschouwd wegens de directe nabijheid van Weidevogelleefgebied."

Wij gaan ervan uit dat jullie onze opmerkingen ter harte nemen.

Groetend,

[REDACTED]
Planadviseur

Provincie Noord-Holland (PNH)
Directie Beleid (BEL)
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)

[REDACTED]
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

www.noord-holland.nl
[redacted]@noord-holland.nl

 PNH logo 3a

 Please be green: read it on the screen

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

From: [redacted]@noord-holland.nl
Sent: Wednesday, August 10, 2016 2:36:50 PM
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: Van Disweg te Broek in Waterland

Beste [redacted]

In het kader van afstemming over initiatieven in een zo vroeg mogelijk stadium deel ik graag onze eerste ambtelijke bevindingen over plan Mens van architect Wland aan de Doctorandus J. van Disweg 4 te Broek in Waterland. Dit ontvingen wij analoog van je tijdens ons laatste GDO in het kader van een eerste haalbaarheidsinschatting.

Ter plaatse is geen beschermend regime uit de PRV van toepassing welke het plan op het eerste gezicht meteen onmogelijk maakt. De locatie betreft wel landelijk gebied (recreatieve bestemming). We zouden een verder uitgewerkte versie van het plan dus gewoon kunnen gaan beoordelen op de (on)mogelijkheden.

Gezien de ligging van de planlocatie, in de directe nabijheid van weidevogelleefgebied, bufferzone en een beschermd dorpsgezicht (feitelijk in het gebied grenzend aan genoemde kwaliteiten) willen we echter vragen of de gemeente zelf ook echt voorstander is van deze ontwikkeling. Mede gezien de bestaande bouw mogelijkheden die er nog binnen Bestaand Bebouwd Gebied lijken te zijn, zoals de woningbouwlocaties Eilandweg en (na transformatie) Hellingweg te Broek in Waterland.

Ook vernamen wij via de gemeentelijke website het voornemen voor woningbouw aan de Van Disweg 2, even verderop. Dit plan lijkt ook op één van de overzichten van de Van Disweg 4 weergegeven te zijn. In het vigerende bestemmingsplan uit 2008 is ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (van agrarisch naar wonen). Wij hebben er alle vertrouwen in dat er ook over dit woningbouwplan (voor)overleg met ons zal worden gepleegd. Volgens mijn informatie is het immers gebruikelijk dat initiatieven die mogelijk worden gemaakt op basis van wijzigingsbevoegdheden ook worden getoetst aan de PRV, incl. het doorlopen van de Ladder (en natuurlijk willen we ook niet tegenover elkaar komen te staan in een later stadium van een dergelijk plan). Voor dit plan geldt feitelijk dezelfde vraag als die we t.a.v. de Van Disweg 4 hierboven stelden.

Indien de gemeente achter het plan staat en inschat dat het ook haalbaar is (naast provinciale belangen spelen er vaak nog meer belangen), zien wij een verzoek tot overleg met belangstelling tegemoet. In dat kader zullen wij eerst een onderbouwing omtrent Nut & Noodzaak beoordelen alvorens integraal gekeken wordt naar de overige provinciale belangen.

In het kader van ruimtelijke kwaliteit zouden we graag worden geïnformeerd over de visie van de gemeente voor de resterende agrarische grond gelegen tussen de beoogde woningbouwlocaties aan de Van Disweg 2 en 4.

Omdat beide plannen aan de rand van het dorp zijn gelegen dient een zorgvuldige inpassing in de landschappelijke waarden van het omliggende gebied gewaarborgd te zijn. Verder geven we in dit verband graag vast mee dat opgaande begroeiing voor beide planlocaties als onwenselijk wordt beschouwd wegens de directe nabijheid van Weidevogelleefgebied.

Groetend,

[redacted]
Planadviseur
Provincie Noord-Holland (PNH)
Directie Beleid (BEL)
Sector Ruimtelijke Ontwikkeling (RO)
T: 023-514 5148 / 06-4638 2072
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
www.noord-holland.nl
[redacted]@noord-holland.nl

 Beschrijving: PNH logo 3a

 Please be green: read it on the screen

Van: WNN-Ruimtelijkeplannen (WNN) [<mailto:WNN-ruimtelijkeplannen@rws.nl>]

Verzonden: maandag 26 september 2016 15:11

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: voorontwerpbestemmingsplan Broek in Waterlan Drs J van Disweg

Geachte mevrouw [REDACTED]

Dank voor het toesturen van de kennisgeving.

Rijkswaterstaat West-Nederland Noord heeft hiervan kennisgenomen en ziet verder geen aanleiding voor een reactie. Mijn dienst blijft graag op de hoogte van ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Waterland die voor Rijkswaterstaat van belang zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Afdeling Vergunningverlening, Ruimtelijke Ordening

.....

Bezoekadres: Toekanweg 7 | 2035 LC Haarlem

Postadres: Postbus 2232 | 3500 GE Utrecht

.....

[REDACTED]

www.rijkswaterstaat.nl

.....

Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.

.....

Gemeente Waterland
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 1000
1140 BA MONNICKENDAM

Prins Bernhardplein 112
1508 XB Zaandam
Postbus 150
1500 ED Zaandam
Telefoon 075 - 681 18 11
Fax 075 - 617 41 41
info@vrzw.nl
www.vrzw.nl

Datum	28-09-2016	Telefoon	0299-398475
Onze referentie		Fax	[REDACTED]
Uw referentie		E-mail	[REDACTED]@vrzw.nl
Uw brief van	19-09-2016	Onderwerp	Advies bestemmingsplan Drs. J. van Disweg

Geachte heer/mevrouw,

Op 19 september 2016 heeft VrZW van u een verzoek gekregen om een advies uit te brengen over bestemmingsplan Drs. J. van Disweg te Broek in Waterland. Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik en treft u hierbij ons advies aan. Het advies heeft betrekking op de volgende documenten:

- Voorontwerp bestemmingplan Drs. J. van Disweg te Broek in Waterland

Om de fysieke veiligheid van het plan zo goed mogelijk te waarborgen is het van belang dat de volgende punten in overweging worden genomen:

Bluswater

Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat de bluswatervoorzieningen op orde zijn. De normen die VrZW hanteert zijn gebaseerd op de "Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van Brandweer Nederland.

In het geschetste plan is de primaire bluswatervoorziening¹ nog niet conform de norm. In overleg met VrZW zal gekeken moeten worden naar de bluswatervoorziening.

Conform de handreiking "Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" dient er op maximaal 100 meter van de opstelplaats van de brandweer een primaire bluswatervoorziening van minimaal 500 liter/min aanwezig te zijn.

De opstelplaats van een brandweervoertuig is gesitueerd op max. 40 meter vanaf een woningtoegang.

¹ De definitie van primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorziening is terug te vinden in de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Tabel 1A: Scenario woningbranden (> 2033): voorzieningen voor bluswatergebruik bij verschillende objecttypen	Geanticipeerd totaal uit alle voorzieningen (l/min)	Maximale afstand object-opstelplaats (m)	Primair (l/min)	Maximale afstand 1ste bluswatervoorziening opstelplaats (m)	Secundair (l/min)	Maximale afstand 2de bluswatervoorziening opstelplaats (m)	Tertiair (l/min)	Maximale afstand 3de bluswatervoorziening opstelplaats (m)
Woning	500	40	500	100 ⁴	-		0	
Gestapelde bouw (< 20 m) ¹	500	20	500	100 ⁴	-		0	
Hoogbouw (20-70 m) ¹ / inzetdiepte (> 60 m) ²	500	15 ³	500	20	-		0	
Hoogbouw > 70 m				Maatwerk				

Indien er geen primaire bluswaterleiding mogelijk is dient in overleg met de afdeling Risicobeheersing gekeken te worden naar een alternatieve mogelijkheid.

Bereikbaarheid

Naast het aspect bluswater is het voor een goede bestrijdbaarheid ook noodzakelijk dat het plangebied danwel een eventueel incident goed bereikbaar is (zie ook "Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van Brandweer Nederland).

De toegangsweg op het geschetste plangebied dient te voldoen aan het gestelde in de handreiking "Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid" van Brandweer Nederland. Door dat de weg tussen de Drs. J.V. Distelweg en de laatste woningen op het plangebied "doodlopend" is, dient deze wegbreedte minimaal 4.5 meter te bedragen met aan het eind een draaicirkel waar de hulpverleningsvoertuigen kunnen draaien (Binnenbochtstraal 4.5m en buitenbochtstraal 10 meter). Met mogelijke beplanting, waaronder de geschetste boom in de draaicirkel, dient rekening gehouden te worden. Een andere mogelijkheid is de weg uit te voeren met een wegbreedte van minimaal 5.0 meter, waarbij er geen keermogelijkheid noodzakelijk is.

De weg dient geschikt te zijn voor een brandweervoertuig. Als richtlijn voor verharding geldt een asbelasting van minimaal 10 ton en een totaalgewicht van 30 ton.

Externe veiligheidsaspecten

Uit de beoordeling blijkt dat een extern veiligheidsadvies niet nodig is.

Indien u besluit af te wijken van dit advies, verzoeken wij u de afdeling Risicobeheersing van VrZW hierover schriftelijk te informeren.

Heeft u nog vragen, dan kunt u bellen met de heer R van de Nes op bovenstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,



Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland
Afdeling Risicobeheersing
Team (Brand)veilig leven en Advies

From: [redacted]@gmail.com>
Sent: Tuesday, November 08, 2016 9:10:10 PM
To: [redacted]
Cc: [redacted]
Subject: Re: mogelijkheid om een inspraakreactie in te sturen op woningbouwplan aan de Drs J van Disweg

Geachte heer [redacted]
Dank voor het toesturen van de reminder!
Ik was nog niet toegekomen aan het uitwerken van de notulen van de afgelopen DR-vergadering.
Wij hebben als Dorpsraad geen bezwaar tegen de verdere uitwerking van de woningbouwplannen van de DRS J.van Disweg.
Wij zijn er van overtuigd, dat met alle betrokkenen veelvuldig is overlegd om tot een gezamenlijke overeenstemming te komen betreffende deze plannen. Wij hebben, als Dorpsraad verder geen vragen en/of klachten ontvangen t.a.v. deze plannen.
Met vriendelijke groet, [redacted] (secretariaat DRBiW)

Op 8 nov. 2016 om 17:51 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste Johanna,

Verwijzend naar het onderstaande het volgende.
Lukt het de dorpsraad nog deze week om jullie reactie naar de gemeente toe te sturen/mailen.
Ik wil volgende week met alle reacties aan de slag en het vervolgproces gaan starten.

Dank je wel.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
adviseur ruimtelijke ordening
Werkdagen: maandag t/m donderdag

<image004.jpg>

Bezoekadres: Pierebaan 3, 1141 GV Monnickendam
Postadres: Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam
Telefoon: (0299) 658 593
< image003.png>Email printen? Denk aan het milieu!

Van: [redacted]@gmail.com]
Verzonden: donderdag 27 oktober 2016 21:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: mogelijkheid om een inspraakreactie in te sturen op woningbouwplan aan de Drs J van Disweg

Hallo [redacted] dank voor jouw mail.
A.s. woensdagavond 2 november hebben wij onze DR-vergadering. De mail staat op de agenda. Zal je zo snel mogelijk na de DR-vergadering over ons standpunt informeren.
Met vriendelijke groet, [redacted] (secretariaat DR BiW)

Op 26 okt. 2016 om 17:44 heeft [redacted]@waterland.nl> het volgende geschreven:

Beste [redacted]

Vanuit de gemeente Waterland is op basis van het kernradenconvenant het voorontwerpbestemmingsplan drs. J.van Disweg toegestuurd met het verzoek om hierop te reageren.
Dit plan betreft een verdere uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid van 13 woning zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan.
De verdere uitwerking betreft een afzonderlijk bestemmingsplan dat 15 woningen mogelijk zal maken. De gemeenteraad heeft in de maand september van het jaar 2013, met de vaststelling van het stedenbouwkundig programma van eisen, reeds ingestemd met deze ontwikkeling.
Ik heb dit verzoek aan de dorpsraad vorige week met Goof nog kort even besproken.
Graag verneem ik hoe jullie als dorpsraad staan tegenover dit woningbouwplan en of jullie nog schriftelijk naar de gemeente zullen reageren. Rond 19 september jl. zijn jullie hierover via een mail geïnformeerd.

Daarnaast kan ik melden dat het college ook heeft ingestemd om het bedrijf Waterland Recreatie functioneel te laten wijzigen naar Wonen. Het huidige recreatiegebouw wordt hierbij omgebouwd naar enkele woningen, alsmede worden drie extra woningen mogelijk gemaakt. Dit dossier, dat in behandeling is bij een collega van mij, wordt jullie in de fase van het voorontwerp (medio begin 2017) ook aangeboden met de mogelijkheid om een inspraakreactie toe te sturen.

Alvast bedankt voor jullie reactie.

Met vriendelijke groet,


adviseur ruimtelijke ordening
Werkdagen: maandag t/m donderdag

<image002.jpg>

Bezoekadres: Pierebaan 3, 1141 GV Monnickendam
Postadres: Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam
Telefoon: (0299) 658 593
< image003.png>Email printen? Denk aan het milieu!

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden
ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht is verwoord.

Klik [hier](#) voor informatie over onze digitale dienstverlening en
voor onze proclaimer.

Aan de inhoud van dit e-mailbericht kunnen geen rechten worden
ontleend, tenzij dit expliciet in dit bericht is verwoord.

Klik [hier](#) voor informatie over onze digitale dienstverlening en
voor onze proclaimer.

Bijlage 9 Globaal overzicht alle wijzigingen bestemmingsplan Drs. J.van Disweg

Globaal overzicht alle wijzigingen
bestemmingsplan Drs. J.van Disweg

30 januari 2018



Voorwoord

Per hoofdstuk van de toelichting, per artikel van de regels en voor de verbeelding is (veelal) een globale opsomming gegeven van alle wijzigingen die zijn aangebracht in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan).

Toelichting

Hoofdstuk 1

1. Alinea 1.3, de leeswijzer, is alinea 1.4 geworden.
2. Een nieuwe alinea 1.3 is toegevoegd over de gebruikte ondergrond, met onderstaande tekst:

Voor de verbeelding op papier wordt gebruik gemaakt van topografische en kadastrale ondergronden. Deze ondergronden zijn echter niet altijd actueel en tonen niet altijd alle bebouwing. Deze ondergronden dienen slechts ter oriëntatie. In het vaststellingsbesluit is opgenomen welke ondergrond is gebruikt bij het opstellen van het plan.

De ondergronden (waaronder luchtfoto's) die worden gebruikt op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden beschikbaar gesteld door de beheerder van deze website. Ook die ondergronden zijn niet altijd actueel en tonen niet altijd alle bebouwing. De gemeente heeft daar geen invloed op.

Hoofdstuk 2

1. In alinea 2.2 is het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd gaat worden in de openbare ruimte gewijzigd naar 12.

Hoofdstuk 3

Inleiding

De meeste wijzigingen zijn aangebracht in hoofdstuk 3, alinea 3.2.3. Dit heeft te maken met het feit dat het plangebied niet meer is aangemerkt als 'Binnen bestaand stedelijk gebied', waardoor de onderbouwing van het woningbouwplan op diverse onderdelen uit dit hoofdstuk is aangepast.

1. Alinea 3.2.2 (Barro) is geactualiseerd en aangevuld.
2. Alinea 3.2.3 is geheel herschreven. In deze alinea, hernoemd naar 'Besluit ruimtelijke ordening', zijn de volgende onderwerpen beschreven:
 - 3.2.3.2 Stedelijke ontwikkeling*
 - 3.2.3.3 Behoeftte aan woningen*
 - 3.2.3.4 Motivering buiten bestaand stedelijk gebied*
 - 3.2.3.5 Generatiewonen*
3. Alinea 3.2.5 is geheel herschreven naar het onderstaande:

Er is aangetoond dat sprake is van een regionale behoefte aan woningen. Tevens is aangetoond dat niet voldoende ruimte beschikbaar is om op korte termijn woningen te realiseren binnen het bestaand stedelijke gebied. Tenslotte dient hier gemeld te worden dat het uitgevoerde ecologisch onderzoek en het afdoend onderzoek (bijlage 2 en 3 van de toelichting) blijkt dat er geen natuurwaarden in het geding zijn. Op basis van deze informatie kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid.
4. Uit alinea 3.3.1.1 is de laatste zin weggehaald omdat de conclusie van provinciaal beleid is verwoord in alinea 3.3.5.
5. Alinea 3.3.2 is aangevuld met artikel 15 van de PRV. Tevens zijn de conclusies behorende bij de artikelen 5a en 6 herschreven omdat er sprake is van bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

6. Alinea 3.3.3 is aangevuld met de versie van de van toepassing zijnde Leidraad, alsmede een nadere aanvulling waarom onderhavige woningbouwplan voldoet aan deze Leidraad.
7. Alinea 3.3.5 is aangepast met de melding dat het plangebied is gelegen 'buiten bestaand stedelijk gebied'.
8. Alinea 3.4.1 is aangevuld met de zin: Ten tijde van de vaststelling van de Regiovisie was onderhavig plangebied aangemerkt als ICT.
9. De laatste zin van alinea 3.4.2 is aangepast omdat er sprake is van een woningbouwplan buiten bestaand stedelijk gebied.
10. De laatste zin van alinea 3.6.4 is aangepast omdat er sprake is van een woningbouwplan buiten bestaand stedelijk gebied.

Hoofdstuk 4

1. Alinea 4.2, over Ecologie, is aangevuld met de conclusies uit het Afdoend onderzoek en de nieuwe stikstofberekening.
2. Alinea 4.10, onderdeel 'Verkeer en parkeren' is tekstueel aangepast en aangevuld.
3. Alinea 4.11, de vormvrije m.e.r.-beoordeling, is aangevuld met informatie verwijzend naar de aanmeldnotitie m.e.r.

Hoofdstuk 5

1. Alinea 5.2.5, beschrijving van de bestemming Wonen, is aangevuld met een voorwaardelijke verplichting, waarbij hoog opgaand groen voorkomen wordt op gronden van de toekomstige voortuinen van 4 woningen aan de Drs. J.van Disweg.

Bijlagen bij de toelichting

1. De stikstofberekening is uit bijlage 2 gehaald.
2. Er is een extra bijlage toegevoegd, het 'Afdoend onderzoek'. Deze is als bijlage 3 aan de toelichting toegevoegd.
3. Aan bijlage 3 nieuw is een nieuwe stikstofberekening en memo toegevoegd.
4. Bijlage 6 is aangepast op basis van een hoger aantal verkeersbewegingen per etmaal.
5. Bijlagen 3 t/m 7 zijn vernummerd naar bijlagen 4 t/m 8.
6. 'Globaal overzicht alle wijzigingen bestemmingsplan Drs. J.van Disweg' is toegevoegd als bijlage 9.

Regels

Artikel 3

1. Artikel 3.1 onder a is aangevuld met (streekeigen) beplanting.

Artikel 7

1. Artikel 7 is aangevuld met een voorwaardelijke verplichting, waarbij hoog opgaand groen voorkomen wordt.

Artikel 11

1. Artikel 11 is aangepast aan het vastgestelde parkeerbeleid.

Verbeelding

1. Op een deel van gronden met de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter voorkoming van hoog opgaande beplanting.
2. Het figuur 'gevellijn' is op een aantal percelen aangepast.

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin - Onbebouwd	10
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	11
Artikel 6	Water	12
Artikel 7	Wonen	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Overige regels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 12	Overgangsrecht	21
Artikel 13	Slotregel	22

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Broek in Waterland - Drs. J. van Disweg met identificatienummer NL.IMRO.0852.BPKBRdisweg2016-va01 van de gemeente Waterland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of overkapping;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag:

de begane grond of een verdieping van een gebouw waarbij per bouwlaag over 100% van het vloeroppervlak een plafondhoogte van ten minste 2,40 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een volledig onder het peil gelegen ruimte wordt hieronder niet begrepen;

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 dakopbouw:

een (gedeeltelijke) verdieping op een gebouw die zich qua uiterlijke verschijningsvorm manifesteert als kapverdieping of een teruggedroogde bouwlaag;

1.19 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 doorvaartbreedte:

de breedte van een watergang die aangehouden moet worden ten behoeve van de doorvaart van vaartuigen;

1.21 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.22 erker:

een ondergeschikt bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, bouwhoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 generatie

in het kader van het samenwonen van één of meer generaties in een (bedrijfs)woning en/of in daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, zodat de (zorg)taken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, wordt onder deze generaties verstaan: (over)grootouders, ouders, kinderen, kleinkinderen, broers en zussen;

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel ruimtelijk als functioneel als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.26 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.27 kantoor

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch of naar de aard gelijk te stellen gebied;

1.28 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, met inbegrip van productiegebonden detailhandel, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.29 kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windmolens/-turbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.30 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.31 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand, niet bedoeld een luifel;

1.32 paardrijbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining, zonder licht- en geluidsinstallaties;

1.33 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de dichtstbijzijnde weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het zomerwaterpeil;

1.34 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.35 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen wordt verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een

seks theater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen, verstrekken of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, wagen of tafel;

1.37 uitbreiding van een hoofdgebouw:

iedere uitbreiding van het hoofdgebouw met 2 of meer bouwlagen, hetzij aan de achterzijde, hetzij aan de zijzijde, waarbij de oppervlakte van het gebouw wordt vergroot;

1.38 voorgevel:

de gevel die evenwijdig loopt met de lijn die staat aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';

1.39 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;

1.40 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.41 woonschip:

een zich in het water bevindend, hoofdzakelijk niet voor varen maar voor wonen bedoeld object, waaronder tevens een woonark, een casco en naar de aard daarmee gelijk te stellen object wordt verstaan;

1.42 zijerf:

dat deel van het achtererf dat naast het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ligt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

2. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

3. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;

4. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

5. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

tussen de bovenkant van het bouwwerk en het peil;

7. Afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Link naar de toelichting van 'Groen'.

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken en (streekeigen) beplanting;
- b. water;
- c. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6,00 m;
- c. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

Artikel 4 Tuin - Onbebouwd

Link naar de toelichting van 'Tuin - Onbebouwd'.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - Onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen of woongebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. vlonders;

met de daarbijbehorende:

- f. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geldt:

- a. er worden geen overkappingen gebouwd;
- b. er worden geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m;
- d. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, bedraagt ten hoogste 3,00 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

[Link naar de toelichting van 'Verkeer - Verblijf'.](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. stallingsruimte voor fietsen;
- f. oplaadpunten;
- g. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbij behorende:

- h. nutsvoorzieningen;
- i. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden worden geen gebouwen en overkappingen gebouwd.

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geldt:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

Artikel 6 Water

Link naar de toelichting van 'Water'.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grachten, vaarten, sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de watersport, de waterberging en het behoud van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische en ruimtelijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. botentewaterlaatplaatsen;
- d. paden;

met de daarbij behorende:

- e. kaden, dijken en oeverstroken;
- f. bruggen, dammen en duikers en daarmee gelijk te stellen overspanningen en overkluizingen;
- g. andere bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden worden geen gebouwen en overkappingen gebouwd.

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 m.
- c. de doorvaarthoogte van bruggen, en daarmee gelijk te stellen overspanningen en overkluizingen, dient ten minste 1,00 m te zijn, gemeten vanaf het waterpeil;
- d. de doorvaartbreedte van bruggen, duikers en daarmee gelijk te stellen overspanningen en overkluizingen, en de waterloop ten minste 2,50 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik als ligplaats voor woonschepen dan wel andere vaartuigen die als zodanig gebruikt worden;

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het dempen van waterlopen;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen en/of verwijderen van wal- en oeverbeschoeiingen;
- d. het aanbrengen van botentewaterlaatplaatsen;
- e. het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van het dagrecreatief medegebruik;
- f. het vergraven van oevers;
- g. het aanbrengen van duikers.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het kenmerkende patroon van de waterlopen dat werven en buurten begrenst en aan de waterhuishoudkundige functie van de waterlopen.

Artikel 7 Wonen

Link naar de toelichting van 'Wonen'.

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalig toeristisch overnachten;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbij behorende:

- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. (woon)straten;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. vlonders;
- h. andere bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
- b. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geveelijn' geldt dat hoofdgebouwen met de voorgevel in de aangegeven lijn worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- d. het volume per woning bedraagt ten hoogste 350 m³ dan wel het volume aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)'.
- e. het gezamenlijk aantal woningen bedraagt niet meer dan 1 per bouwvlak dan wel het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- f. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 en 9 m dan wel de goot- en bouwhoogte aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

7.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt:

- a. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 1,50 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' waar bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel zijn toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken bij hoekwoningen met 2 straatgevels worden uitsluitend op het zijerf gebouwd indien het zijerf grenst aan een ander zijerf, een voet- of fietspad, een parkeerplaats of een parkeerhaven;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 50 m² per hoofdgebouw;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 100 m² per hoofdgebouw;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van uitbreidingen van hoofdgebouwen bedraagt nooit meer dan 30%

- van de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 m;
 - g. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt, indien voorzien van een kap, ten hoogste 5,00 m;
 - h. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte op zijerven bij hoekwoningen ten hoogste 4,00 m bedraagt;

7.2.3 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geldt:

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 6,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 m.

7.2.4 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van uitbreiding van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, voor zover het voornemen bestaat deze bebouwing binnen een afstand van 3,00 m van de perceelsgrens te situeren teneinde te waarborgen dat geen onnodige nadelige verandering teweeg wordt gebracht in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven en met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. geen inbreuk wordt gemaakt op het toelaatbare bebouwingsoppervlak.

7.3 **Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de verkeers- en parkeersituatie, worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.2 sub a in die zin dat wordt toegestaan dat bijbehorende bouwwerken ook voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, een zwembad en/of een tennisbaan;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. het gebruik van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van kantoor- en praktijkruimte, met dien verstande dat onder dit verbod niet valt het gebruik van gedeelten van bebouwing als kantoor- en praktijkruimten ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep, indien en voor zover:
 - 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - 2. het vloeroppervlak van de kantoor- en praktijkruimte niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
 - 3. de verhoogde vraag naar parkeervoorzieningen wordt opgevangen op eigen terrein.
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachting in een woning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de woning en meer dan twee kamers worden gebruikt.

- e. het gebruik van gronden ten behoeve van het aanbrengen en instandhouden van hoogopgaande beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - hoogopgaande beplanting'.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 en 7.4 voor het gebruik van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als bijgevoegd in bijlage 1 bij deze regels, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 - 1. bij de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, de verkeersaantrekkende werking mede in beschouwing wordt genomen;
- c. het vloeroppervlak, in gebruik voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt;
- d. geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. de verhoogde vraag naar parkeervoorzieningen ten behoeve van het gebruik wordt opgevangen op eigen terrein;
- f. de bedrijfsmatige activiteiten geen onnodige nadelige invloed hebben op de omgeving.

7.5.2 Kleinschalige toeristische overnachting

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4 onder d in die zin dat maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor het bieden van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, mits:

- a. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan de woon- en leefomgeving;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van derden;
- d. deze afwijking niet wordt toegepast voor zover een drank- en horecavergunning en/of een exploitatievergunning verleend c.q. noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- f. het gebruik van een (bedrijfs)woning en/of in daarbij behorende bijbehorende bouwwerken voor meer dan één huishouden.

9.2 Generatiewonen

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen wordt niet gerekend:

- a. het gebruik van een (bedrijfs)woning of en/of daarbij behorende bouwwerken ten behoeve van het samenwonen van generaties, mits:
 1. de (bedrijfs)woning niet wordt gesplitst;
 2. de samenwonende generaties daadwerkelijk hun hoofdverblijf (ook volgens de Basisregistratie Personen) op het desbetreffende adres te hebben;
 3. het karakter van de (bedrijfs)woning als hoofdgebouw behouden blijft;
 4. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het geldende Bouwbesluit;
 5. geen extra huisnummer(s)/postadres(sen) worden toegestaan, en;
 6. de ontsluiting van een bewoond bijbehorend bouwwerk plaatsvindt via de ontsluiting van de (bedrijfs)woning waartoe het bijbehorend bouwwerk behoort.

9.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels per bestemming in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid ten hoogste 50% van de bruto vloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 100 m²;
- b. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de woon- en leefomgeving;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van derden;
- e. deze afwijking niet wordt toegepast voorzover een drank- en horecavergunning en/of een exploitatievergunning verleend c.q. noodzakelijk is;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen, percentages, tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van de overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch beter realiseren van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3,00 m bedragen en geen vergroting van bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van dakopbouwen met ten hoogste 1,00 m wordt vergroot;
- e. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:
 - de diepte van een erker ten hoogste 1,00 m bedraagt;
 - de bouwhoogte ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,20 m, bedraagt;
 2. balkons, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;
 - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt;
 3. liftinstallaties ten behoeve van de huisvesting van minder validen, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 2,00 m wordt overschreden;
 - de bouwhoogte ten hoogste 6,00 m bedraagt.
 4. Het bepaalde onder e 1, 2 en 3 is niet van toepassing binnen de bestemming "Tuin-Onbebouwd".

Artikel 11 Overige regels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gebruik en/of afwijking van het bestemmingsplan, dan wel het wijzigen van het bestemmingsplan die aanleiding geven tot een te verwachten parkeerbehoefte dan wel een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in:
 1. voldoende parkeerplaatsen die duurzaam in stand worden gehouden, en/of;
 2. voldoende ruimte voor het laden- en lossen van goederen die duurzaam in stand wordt gehouden.
- b. Voldoende parkeerplaatsen en/of voldoende ruimte voor het laden- en lossen van goederen worden gerealiseerd in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw en/of voorziening behoort.
- c. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid c.q. ruimte voor het laden en lossen van goederen, indien is voldaan aan de beleidsregel 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland', dan wel wanneer deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt voldaan aan de geldende beleidsregel op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
- d. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11 onder c, met inachtneming van het bepaalde in de beleidsregel 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' of diens rechtsopvolger.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Broek in Waterland - Drs. J. van Disweg.

Bijlage bij de regels

Inhoudsopgave

Bijlage bij de regels

Bijlage 1	Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	4
-----------	---	---

Bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

LIJST MET KLEINSCHALIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:
schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening, waaronder:

kappersbedrijf
schoonheidssalon
pedicure

Onderwijs

autorijsschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

