

Bestemmingsplan Broek in Waterland 2018

Zienswijzennota, tevens
nota van wijzigingen

Status: Vastgesteld, gemeenteraad

Datum: <p.m.>

IDN code: NL.IMRO.0852.BPKBR018

Zienswijzennota, tevens nota van wijzigingen bestemmingsplan Broek in Waterland 2018 (NL.IMRO.0852.BPKBR018)

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 2018 (NL.IMRO.0852.BPKBR018-ono1) heeft vanaf 5 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Op maandag 5 februari 2018 heeft een open inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het Broeker Huis, te Broek in Waterland. Er zijn in totaal 25 zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Al deze zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor geboden termijn. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan aanleiding gegeven voor een aantal ambtshalve wijzigingen.

In deze zienswijzennota, tevens nota van wijzigingen, zijn alle ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan de volledige zienswijze meegewogen. Daar waar hiertoe aanleiding bestaat wordt het bestemmingsplan aangepast. De wijze waarop het bestemmingsplan wordt aangepast is bij de beantwoording van de zienswijze aangegeven. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Ook deze ambtshalve wijzigingen worden in deze nota beschreven.

Leeswijzer

Onder 1 worden de zienswijzen die (grotendeels) gelijkloidend zijn behandeld en wordt ingegaan op enkele algemene onderwerpen.

Onder 2 worden de overige zienswijzen voorzien van een reactie.

Onder 3 worden de verschillende ambtshalve wijzigingen beschreven.

Inhoudsopgave

Inleiding.....	1
Leeswijzer.....	1
1. Algemene onderwerpen en (grotendeels) gelijklopende reacties	5
1.1 Verzoeken en nieuwe initiatieven.....	5
1.2 Horecafunctie Broekerkerk.....	7
1.3 Wijzigingsbevoegdheid Noordzijde Galggouw.....	9
1.4 Ontwikkelingen Hellingweg (voormalige Kebo-locatie).....	19
2. Overige zienswijzen.....	22
3. Ambtshalve wijzigingen	45

1. Algemene onderwerpen en (grotendeels) gelijkluidende reacties

1.1 Verzoeken en nieuwe initiatieven

In een aantal zienswijzen wordt verzocht om een andere bestemming ten behoeve van een nieuw initiatief. Hierna wordt eerst in algemene zin toegelicht hoe bij de beoordeling en beantwoording met dergelijke zienswijzen is omgegaan.

Reguliere actualisering

Uit de Wro¹ volgt dat bestemmingsplannen elke tien jaar moeten worden herzien. Het bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2008 en vervolgens goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 december 2008. Om die reden is herziening van het bestemmingsplan voor de kern Broek in Waterland noodzakelijk. Het doel is een actueel bestemmingsplan op te stellen, waarmee het plangebied in ruimtelijke zin goed kan worden beheerd.

De basis voor de inhoud van het bestemmingsplan wordt gevormd door de Nota van Uitgangspunten en Inventarisatie, die op 15 november 2016 is vastgesteld door burgemeester en wethouders (verder: NvU). Daarin is als uitgangspunt benoemd dat besluitvorming over het meenemen van initiatieven in dit bestemmingsplan alleen mogelijk is indien sprake is van een voldoende concreet initiatief dat tijdig kenbaar wordt gemaakt.² Voldoende concreet houdt in dat de aard en omvang van het initiatief voldoende duidelijk is, het initiatief voldoende is onderbouwd en het in ieder geval niet in strijd is met hogere wet- en/of regelgeving, waaronder de PRV.^{3,4} Tijdig wil zeggen dat het meenemen van het betreffende initiatief in het bestemmingsplan Broek in Waterland 2018 geen stagnerende werking heeft op de bestemmingsplanprocedure.

Afweging

Bij de beoordeling van de in de zienswijzen kenbaar gemaakte initiatieven en de afweging of het initiatief kan worden meegenomen in het bestemmingsplan is allereerst getoetst aan de uitgangspunten als opgenomen in de NvU. Indien daar niet aan wordt voldaan, is nagegaan of afwijking van de algemene beleidslijnen als opgenomen in de NvU redelijk is. Bij de afweging zijn ook de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” biedt betrokken, net als eventuele beperkingen die voortvloeien uit hogere wet- en regelgeving, zoals de PRV. Ook is nagegaan of wellicht belangen van derden onevenredig worden geschaad en of dit nieuwe bestemmingsplan niet al een passende regeling bevat. Daaronder worden ook afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden verstaan, op grond waarvan het initiatief na inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogelijk kan worden gemaakt.

¹ Wet ruimtelijke ordening

² Nota van Uitgangspunten en Inventarisatie, zie paragraaf 3.8.2

³ Provinciale Ruimtelijke Verordening

⁴ Beschrijving initiatief, situatie, tekeningen, relevante onderzoeksgegevens, informatie over ruimtelijke effecten van het initiatief en over draagvlak voor het initiatief in de omgeving. Zie bijvoorbeeld de indieningsvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning in de Regeling omgevingsrecht (www.overheid.nl) en hoofdstuk 2 van de Omgevingsvisie Waterland 2030 (www.waterland.nl/omgevingsvisie)

Niet gehonoreerd

In die gevallen waarin is geconcludeerd dat:

- het verzoek in strijd is met het geldende bestemmingsplan, en;
- (nog) niet vaststaat dat het initiatief ruimtelijk en/of functioneel aanvaardbaar is omdat het plan nog onvoldoende concreet is, en/of;
- het initiatief in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (bijvoorbeeld vanwege strijdigheid met hogere wet- en/of regelgeving, waaronder de PRV), en/of;
- het risico bestaat dat het bestemmingsplan bij het meenemen van het initiatief niet binnen de wettelijke actualisatietermijn van 10 jaar kan worden vastgesteld (stagnatie bestemmingsplanprocedure), bijvoorbeeld door noodzakelijke aanvullende belangenafwegingen of nadere besluitvorming⁵, en/of;
- het nieuwe bestemmingsplan al voorziet in een passende regeling voor het initiatief, waaronder begrepen een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid;

wordt niet afgeweken van de algemene beleidslijnen als opgenomen in de NvU. In die gevallen wordt in onderdeel 2 van deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bij de beantwoording van de zienswijzen gemotiveerd verwezen naar voorgaande afweging. De indiener van de betreffende zienswijze kan in zo'n geval een verzoek om vooroverleg indienen. Op basis van dat verzoek doorloopt het initiatief dan zijn eigen afwegings- en besluitvormingsproces.

Gehonoreerd

In die gevallen waarin is geconcludeerd dat:

- het verzoek in strijd is met het geldende bestemmingsplan, en;
- op basis van de beschikbare informatie is vastgesteld dat het initiatief ruimtelijk en/of functioneel aanvaardbaar is, en;
- niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (bijvoorbeeld vanwege strijdigheid met hogere wet- en/of regelgeving, waaronder de PRV), en;
- geen risico bestaat dat het bestemmingsplan bij het meenemen van het initiatief niet binnen de wettelijke actualisatietermijn van 10 jaar kan worden vastgesteld (stagnatie bestemmingsplanprocedure), bijvoorbeeld door noodzakelijke aanvullende belangenafwegingen of besluitvorming;

is afgeweken van de algemene beleidslijnen als opgenomen in de NvU. In die gevallen wordt in onderdeel 2 van deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bij de beantwoording van de zienswijzen gemotiveerd verwezen naar voorgaande afweging. Deze initiatieven zijn herkenbaar aan het sterretje (*) achter het nummer van de zienswijze.⁶

⁵ Bijvoorbeeld een noodzakelijke ontheffing van de PRV, ontwerp-beschikking hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder of Besluit milieueffectrapportage

⁶ Zie bijvoorbeeld zienswijze nr 25

1.2 Horecafunctie Broekerkerk

Als gevolg van een unaniem aangenomen amendement bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” in de gemeenteraad op 14 december 2017, is voor de Broekerkerk en de bijbehorende kosterij (Kerkplein 13 en Leeteinde 2) aan de in het voorontwerpbestemmingsplan reeds toegekende bestemming ‘Maatschappelijk’ de aanduiding ‘horeca van categorie 1’ toegevoegd. Op basis van de daaraan verbonden regels wordt daarmee in de kerk horeca van de in het bestemmingsplan gedefinieerde categorie I toegestaan.⁷

Tegen dit onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. Hoewel het merendeel van de reclamanten aangeeft de kerk een warm hart toe te dragen en ook begrip toont voor het toestaan van een horecafunctie, kunnen zij zich niet verenigen met de wijze waarop en de omvang waarin dit in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Bezwaren

De bezwaren die uit de zienswijzen naar voren komen hebben betrekking op de volgende aspecten:

- De omvang van de toegelaten horecafunctie, zowel in de kerk (gehele kerk) als daarbuiten (grote terrassen mogelijk).
- Het toestaan van de horecafunctie is niet onderbouwd c.q. er is niet aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Er is geen rekening gehouden met de belangen van omwonenden.
- Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast, met name vanwege eventuele terrassen.
- De aantrekkende werking door de functie kan voor wat betreft verkeersafwikkeling en het stallen/parkeren van voertuigen en /of (bromfietsen) niet worden opgevangen, hetgeen overlast geeft voor de omgeving.
- De economische uitvoerbaarheid is niet aangetoond, onder meer vanwege het ontbreken van een planschaderisicoanalyse.
- Er wordt gevreesd voor massatoerisme, wat leidt tot de hiervoor reeds genoemde overlast en wat bovendien niet verenigbaar is met het (historisch) karakter van de kern Broek in Waterland.

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 12 februari 2018 is door Stichting Broekerkerk een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo⁸ aangevraagd voor kleinschalige horeca activiteiten. Die aanvraag is nog niet volledig.

Relatie met bestemmingsplan

Vanaf de raadsvergadering op 14 december 2017 is overleg gepleegd met de Stichting Broekerkerk om het initiatief voldoende concreet te krijgen. Dat heeft enige tijd gevergd en mede hierdoor waren de uitkomsten van onderzoeken die nodig zijn voor een goede ruimtelijke onderbouwing nog niet bekend ten tijde van de besluitvorming

⁷ In artikel 1.66 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan gedefinieerd als: ‘een horecabedrijf dat met name etenswaren en maaltijden verstrekt en daardoor slechts beperkt hinder veroorzaakt voor omwonenden, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, lunchroom, restaurant, theetuin, ijssalon’.

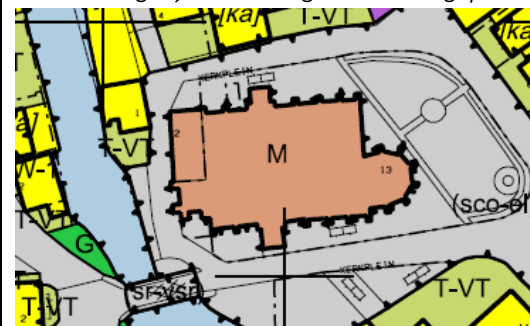
⁸ Wet algemene bepalingen omgevingswet

door burgemeester en wethouders over het voorstel aan de raad om het bestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” vast te stellen. Indien de uitkomsten worden afgewacht stagneert de bestemmingsplanprocedure en dat is ongewenst vanwege de deadline voor vaststelling. Bovendien kan de planologische toestemming ook en met meer maatwerk worden verkregen in de reeds gestarte vergunningprocedure.

Op 15 maart heeft de Stichting Broekerkerk het college en de raad verzocht de horecafunctie voor de Broekerkerk bij de vaststelling niet op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

In paragraaf 1.1 van deze nota is beschreven hoe wordt omgegaan met nieuwe initiatieven in het bestemmingsplan “Broek in Waterland 2018”. Een initiatief kan worden meegenomen indien het voldoende concreet is. Het initiatief voor horeca-activiteiten ten behoeve van de Broekerkerk is nog onvoldoende concreet. Het bestemmingsplan wordt daarom gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. De inhoud van de zienswijzen wordt betrokken bij de belangenafweging die bij de beslissing op de vergunningaanvraag plaats zal vinden.

Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	<i>Artikel 9.1, sub c van de regels:</i> horeca van categorie I, ter plaatse van de aanduiding ‘horeca van categorie 1’	<i>Verbeelding ontwerpbestemmingsplan</i> 
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	Komt te vervallen	<i>Verbeelding bij vaststelling bestemmingsplan</i> 

1.3 Wijzigingsbevoegdheid Noordzijde Galggouw

In het ontwerpbestemmingsplan is voor een tweetal percelen aan de Galggouw met de bestemming ‘Agrarisch’ – gelegen tussen Galggouw nummer 10 en 12 – een aanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 2’ opgenomen. Daaraan is een zogenoemde wijzigingsbevoegdheid gekoppeld, waarmee de bestemming door burgemeester en wethouders kan worden gewijzigd van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen – 2’, voor het realiseren van maximaal zes vrijstaande woningen⁹. Navolgende zienswijzen hebben betrekking op dit onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting punt a <i>Aangehaald door reclamant 11</i>	Na de vaststelling van het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking ¹⁰ (verder: Ladder) ingevoerd, die vervolgens per 1 juli 2017 is gewijzigd. De in het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming aan de Galggouw te wijzigen in een woonbestemming, is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, die aan de hand van de hiervoor bedoelde Ladder (artikel 3.1.6, tweede lid Bro) dient te worden gemotiveerd. Een deugdelijke motivering waarom op deze locatie woningbouw mogelijk wordt gemaakt en wat de behoefte daaraan is, ontbreekt. Die motivering moet worden gegeven. Zonder deze motivering is de wijzigingsbevoegdheid in strijd met de Ladder.
Beantwoording punt a	In paragraaf 5.2.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is ingegaan op en getoetst aan de actuele Ladder, zoals die sinds 1 juli 2017 is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Om twee redenen hoeft de wijzigingsbevoegdheid voor de Galggouw niet verder te worden getoetst aan de Ladder. Allereerst is van belang dat uit vaste jurisprudentie van de Raad van State ¹¹ 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 is die ontwikkeling te kleinschalig om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In dat geval hoeft niet te worden getoetst aan de Ladder. De wijzigingsbevoegdheid voor de noordzijde van de Galggouw maakt maximaal 6 woningen mogelijk, welk aantal op basis van jurisprudentie van de Raad van State ¹² vanwege de kleinschaligheid niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Toetsing aan de ladder is daarom formeel niet aan de orde. Verder is van belang dat de wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008”. Anders dan reclamant stelt is reeds daarom de Ladder niet van toepassing en is het plan niet in strijd met de Ladder. ¹³

⁹ Zie artikel 35.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

¹⁰ Als opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening.

¹¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

¹² Zie onder andere AbRvS, 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:, r.o. 6.3

¹³ Zie onder andere AbRvS, 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017, r.o. 7.6

	Overigens is in paragraaf 5.2.3 van de toelichting – ondanks het feit dat de ladder niet van toepassing is – gemotiveerd waarom de bevoegdheid voor deze locatie wordt overgenomen en dat sprake is van een duidelijke behoefte.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt b <i>Aangehaald door reclamant 11</i>	Voor zover de gemeente zich op het standpunt stelt dat de bestemming reeds is opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008”, wijst reclamant er op dat de Ladder na de vaststelling van dat bestemmingsplan is ingevoerd, waardoor de Ladder ook geldt voor het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” en de stedelijke ontwikkeling (alsnog) moet worden gemotiveerd.
Beantwoording punt b	Zie beantwoording punt a. Bij het overnemen van een wijzigingsbevoegdheid uit een geldende bestemmingsplan hoeft niet te worden getoetst aan de Ladder, zolang niet in relevante mate meer planologische mogelijkheden worden geboden. Van dat laatste is in het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” geen sprake, waardoor de wijzigingsbevoegdheid zonder toetsing aan de Ladder mag worden overgenomen.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt c <i>Aangehaald door reclamant 11</i>	Reclamant vraagt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen en weer een agrarische bestemming op te nemen. Er is geen noodzaak aan de noordzijde van de Galggouw woningbouw te realiseren.
Beantwoording punt c	Het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” voorziet net als het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” in een agrarische bestemming. Op dat punt voldoet het ontwerpbestemmingsplan dus aan het verzoek van reclamant. Ten aanzien van de uit het geldende bestemmingsplan overgenomen wijzigingsbevoegdheid geldt dat ten tijde van het op- c.q. vaststellen van het geldende bestemmingsplan Broek in Waterland 2008 de afweging tussen de noodzaak voor woningbouw en de

	afstemming op het landelijk karakter heeft plaatsgevonden. Dit heeft onder meer geleid tot het toestaan van een beperkt aantal woningen (maximaal 6). Dit maximum aantal wordt, net als de overige voorwaarden, overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Vanwege de woningbouwopgave van de gemeente, waarop is ingegaan in onder meer paragraaf 5.2.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, wordt eraan gehecht de wijzigingsbevoegdheid te behouden.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt d <i>Aangehaald door reclamanten 10 en 11</i>	Reclamant wenst van de verdere procedure op de hoogte te worden gehouden.
Beantwoording punt d	Na besluitvorming over de vaststelling door de gemeenteraad worden reclamanten geïnformeerd over het besluit en de beantwoording van hun zienswijze in deze nota.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt e <i>Aangehaald door reclamanten 9, 10 en 12</i>	Reclamanten halen aan dat in het verleden een vergunning is geweigerd vanwege het feit dat het bouwplan (verandering van een schuur) afbreuk zou doen aan open doorzichten, terwijl de gemeente nu enkele jaren later wel mogelijk maakt dat een open doorzicht verdwijnt. Dit gaat in tegen de eigen (Omgevings)visie van de gemeente om ruime doorzichten c.q. het open karakter in lintbebouwing te behouden. Het open doorzicht wordt vooral genoten vanuit de nieuwe wijk Veenderijgouw, de Hellingweg en een stukje Eilandweg.
Beantwoording punt e	Allereerst wordt opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bestemming ‘Agrarisch’ voor de percelen gelegen tussen Galggouw 10 en 12. Voor de wijzigingsbevoegdheid om op deze gronden maximaal 6 woningen te realiseren geldt dat ten tijde van het op- c.q. vaststellen van het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” (en daarmee vóór de weigering van de aangehaalde vergunning en vóór de vaststelling van de Omgevingsvisie Waterland 2030) de afweging tussen de noodzaak voor

	woningbouw en de afstemming op het landelijk karakter en de openheid ter plaatse heeft plaatsgevonden. Dit heeft onder meer geleid tot het toestaan van een beperkt aantal woningen (maximaal 6). Dit maximum aantal is net als de overige voorwaarden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Hoewel over de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de situering van de toe te laten bebouwing nog nadere besluitvorming door burgemeester en wethouders nodig is, kan op basis van de volgende argumenten worden gesteld de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is met respect voor de gewenste openheid en doorzichten: • het beperkt aantal woningen dat wordt toegestaan; • het aantal woningen dat wordt toegestaan in relatie tot de omvang van het aanduidingsvlak ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 2’ en de daaruit voortvloeiende potentiële voorgevelrooilijn van circa 100 meter breed; • de in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen van respectievelijk 3,5 en 7 meter; • de bouwregels zoals die zijn verbonden aan de bestemming ‘Wonen – 2’, waaronder bijvoorbeeld de beperkte mogelijkheden die worden geboden voor bijbehorende bouwwerken. Nadere invulling vindt plaats bij de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid. Indien reclamanten zich op dat moment niet kunnen vinden in de wijze waarop in het plan met de gewenste openheid wordt omgegaan, dan kan tegen het ontwerp wijzigingsplan een zienswijze kenbaar worden gemaakt en nadien eventueel beroep worden ingesteld. Dat de huidige openheid en de huidige doorzichten niet geheel behouden kunnen blijven is evident, maar vanwege de woningbouwopgave van de gemeente, waarop is ingegaan in onder meer paragraaf 5.2.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, wordt eraan gehecht de wijzigingsbevoegdheid te behouden. Gezien het voorgaande is invulling dus mogelijk met respect voor het open landschap en behoud van voldoende doorzichten. Overigens is de door reclamanten aangehaalde weigering van een vergunning voor een verandering van een schuur geweigerd om een aantal redenen en is het destijds aangevraagde bouwplan niet vergelijkbaar met wat met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, waardoor de door reclamanten gemaakte vergelijking niet opgaat.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.

Samenvatting punt f <i>Aangehaald door reclamanten 9 en 12</i>	Door het bebouwen van de open groene ruimte aan de Galggouw wordt het landelijk karakter van het mooie Broek in Waterland onderdrukt. Er wordt agrarisch gebied bebouwd.
Beantwoording punt f	De in het ontwerpbestemmingsplan – overeenkomstig het geldende bestemmingsplan – aan de betreffende gronden toegekende bestemming is ‘Agrarisch’. Bebouwing is niet mogelijk voordat de bestemming met toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt gewijzigd in ‘Wonen -2’. Tot die tijd blijft agrarisch grondgebruik gewoon mogelijk. Zoals ook blijkt uit de beantwoording van punt e is een goede inpassing van de maximaal 6 woningen ter plaatse mogelijk en ook geborgd door de aan de wijzigingsbevoegdheid verbonden voorwaarden. Deze voorwaarden worden ingegeven door de afweging tussen het belang van behoud van het landelijk gebied enerzijds en de noodzaak voor woningbouw anderzijds, zoals die reeds heeft plaatsgevonden ten tijde van het op- en vaststellen van het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008”. Vanwege de woningbouwopgave van de gemeente, waarop is ingegaan in onder meer paragraaf 5.2.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, wordt eraan gehecht de wijzigingsbevoegdheid te behouden. Ook het verlies aan een beperkte oppervlakte aan agrarisch gebied geeft geen aanleiding af te zien van het overnemen van de wijzigingsbevoegdheid.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt g <i>Aangehaald door reclamant 12</i>	De open verbinding van de Volgermeer naar het naastgelegen land wordt teniet gedaan, wat zeker voor de aanwezige dieren niet wenselijk is.
Beantwoording punt g	Gezien de inrichting en bestemming van de omgeving en de voorwaarden die zijn verbonden aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt niet ingezien in welk opzicht toepassing van de wijzigingsbevoegdheid leidt tot zodanige negatieve gevolgen voor diersoorten dat de wijziging op voorhand niet uitvoerbaar is op dit punt. Zie op dit punt ook paragraaf 6.3.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Verder onderzoek naar de effecten op diersoorten en hun habitats in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de Wet natuurbescherming zal plaats moeten vinden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en daarvan moet verslag worden gedaan in de toelichting op het wijzigingsplan.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-

Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt h <i>Aangehaald door reclamanten 9, 10 en 12</i>	Reclamanten missen in het ontwerpbestemmingsplan een aantal punten, zoals het respecteren van de rooilijn en het aanhouden van afstanden tussen bebouwing en erfgrenzen. Volgens één reclamant zijn deze punten wel benoemd in het geldende bestemmingsplan. Het respecteren van de rooilijn is erg belangrijk om de bestaande bewoners zicht op de Galggouw te laten houden.
Beantwoording punt h	De strekking van de wijzigingsbevoegdheid en de daaraan verbonden voorwaarden als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” zijn gelijk aan de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008”. Ook de begrenzing van het toepassingsgebied van de wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding is in beide plannen gelijk. Voor zowel het geldende bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan geldt dat geen regels/voorschriften zijn opgenomen ten aanzien van de rooilijn of bij bebouwing aan te houden afstanden tot de perceelsgrens. Waar mag worden gebouwd wordt te zijner tijd bepaald door de regels van het wijzigingsplan dat wordt vastgesteld door burgemeester en wethouders, wanneer toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. De daarbij te hanteren regels (bestemming Wonen -2) geven voldoende waarborgen voor een goede inpassing. De toegestane situering van bebouwing zal verder volgen uit de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt i <i>Aangehaald door reclamant 12</i>	De huidige bebouwing van de Galggouw is lintbebouwing langs de weg, waarom is de achterlijn van het te bebouwen vlak zover doorgetrokken op 1 perceel? (no 8A). Alle bebouwing van de Galggouw staat langs de weg, het is toch niet de bedoeling een tweede rij woningen achter lintbebouwing te creëren? Houd de rooilijn aan de voorzijde gelijk aan die van no 12 en de achterkant tenminste gelijk aan de rest van de bebouwing aan de Galggouw.
Beantwoording punt i	De begrenzing van het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en er wordt geen aanleiding gezien die begrenzing aan te passen. De situering van de woningen die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt en daarmee de daaruit volgende rooilijnen wordt uitgewerkt in het te stellen wijzigingsplan.

Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt j <i>Aangehaald door reclamant 10</i>	Het gebied ligt buiten de bebouwde kom van Broek in Waterland. Een ieder wacht juist met smart op de ontwikkeling van de locaties Kebo-terrein en de oude 'Smilde'. Dit is de entree van de gemeente Waterland en het ziet er op dit moment niet uit. Laat de Galggouw mooi groen.
Beantwoording punt j	Verwezen wordt naar de beantwoording van punt c, e en f. Er wordt aan gehecht de wijzigingsbevoegdheid voor de noordzijde van de Galggouw te behouden. Ook voor de door reclamant genoemde locaties is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt k <i>Aangehaald door reclamant 9</i>	Naar aanleiding van vragen van reclamant is in de ontwerpfase van het geldende bestemmingsplan "Broek in Waterland 2008" aangegeven dat de Galggouw de laatste inbreidingslocatie voor Broek in Waterland zou zijn (uitgaande van de toendertijd geplande bouwlocaties). Reclamant hoopt dat dat nog steeds geldt, maar is er niet gerust op. Reclamant vreest dat bij verkoop van de gronden aan een nieuwe eigenaar, deze zijn geld zo snel mogelijk wil terugverdienen.
Beantwoording punt k	Van een rechtens te honoreren toezegging over 'de laatste nieuwbouwlocatie van Broek in Waterland' is geen sprake. Het voorliggende bestemmingsplan "Broek in Waterland 2018" voorziet niet in nieuwe ontwikkellocaties ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Broek in Waterland 2008". Ook de wijzigingsbevoegdheden voor de locatie Hellingweg en Galggouw zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Het moment waarop invulling wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden is afhankelijk van het moment waarop door de eigenaar of een andere partij daartoe initiatief toont en daar een plan uit volgt waarmee kan worden ingestemd. Toepassing is nu al mogelijk, aangezien het geldende bestemmingsplan ook al voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken.

Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt l <i>Aangehaald door reclamanten 9 en 12</i>	Zo dicht op de Volgermeerpolder bouwen is een risico. De Volgermeerpolder is nog steeds in beweging met verzakken en zetten, terwijl de gevolgen van de zettingen nog onduidelijk zijn en vervuilde grond nog in het te bebouwen gebied kan komen.
Beantwoording punt l	Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” is met de gemeente Amsterdam nagegaan in hoeverre de Volgermeerpolder beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan. Dat is niet het geval gebleken. Dit is gedurende het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro nogmaals bevestigd door de gemeente Amsterdam, Afdeling Grond en Ontwikkeling. ¹⁴ In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid overigens worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor een woonbestemming en moet zo nodig sanering plaatsvinden.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt m <i>Aangehaald door reclamant 12</i>	Met het mogelijk maken van de bebouwing wordt het knelpunt van te weinig nieuwe woningen niet opgelost. Daarvoor is een groter plan noodzakelijk.
Beantwoording punt m	Dat de realisatie van de maximaal 6 woningen die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt het tekort aan woningen niet oplost is evident. Een ontwikkeling van deze locatie helpt wel te voorzien in de grote behoefte aan woningen. Om die reden wordt er aan gehecht de wijzigingsbevoegdheid te behouden.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-

¹⁴ Zie Inspraak- en vooroverlegnotitie, pagina 39, reactie nummer 9

Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt n <i>Aangehaald door reclamant 12</i>	De Galggouw ligt ver van alle voorzieningen als een school en een winkel. Volgens reclamant zijn er veel logischer plaatsen dichterbij de kern om de wens om te bouwen waar te maken.
Beantwoording punt n	Uit de beantwoording van de eerdere punten blijkt dat er gezien de woningbouwopgave voor de gemeente aan wordt gehecht de wijzigingsbevoegdheid over te nemen uit het geldende bestemmingsplan. Niet wordt ingezien waarom de afstand tot de door reclamant genoemde voorzieningen er toe zouden moeten leiden af te zien van het overnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Gezien de woningbouwopgave wordt overigens daar waar dat kan ook op andere locaties woningbouw gepleegd.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt o <i>Aangehaald door reclamant 9</i>	Het bouwen van zes vrijstaande woningen betekent dat wordt gebouwd voor rijke Amsterdammers en niet voor Waterlanders.
Beantwoording punt o	Uit de voorwaarden die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” volgt dat alleen vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is die voorwaarde overgenomen. Het is aan de initiatiefnemer die een beroep doet op de wijzigingsbevoegdheid om verder invulling te geven aan het type woning (starters, levensloopbestendig, etc), de prijscategorie en de wijze van verkoop of verhuur.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt p <i>Aangehaald door reclamant 9</i>	Er kunnen maximaal zes vrijstaande woningen worden gebouwd. Indien er wordt gekozen voor drie woningen, dan blijft het open karakter nog voor een deel gehandhaafd.

Beantwoording punt p	Uit de beantwoording van de eerdere punten blijkt dat er gezien de woningbouwopgave voor de gemeente aan wordt gehecht de wijzigingsbevoegdheid over te nemen uit het geldende bestemmingsplan. Er wordt daarom ook geen aanleiding gezien het maximale aantal van 6 woningen, welk aantal ter plaatse goed kan worden ingepast, terug te brengen naar maximaal 3 woningen. Het betreft echter een maximum aantal. Ook een plan voor drie woningen is op basis van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt q <i>Aangehaald door reclamant 9</i>	Door het wegvallen van het uitzicht treedt planschade op voor de woningen Galggouw 8a, Galggouw 10 en Galggouw 12.
Beantwoording punt q	De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008”, waardoor geen nieuwe planologische mogelijkheden worden geboden met het nieuwe bestemmingsplan Broek in Waterland 2018”. Bovendien ontstaat eventuele planschade pas op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en een wijzigingsplan wordt vastgesteld. Bij het op- en vaststellen van het wijzigingsplan moet worden onderzocht in hoeverre de daardoor te verwachten planschade aanvaardbaar is en in hoeverre de planschade de uitvoerbaarheid van het plan belemmert. Het aspect planschade vormt voor wat betreft het overnemen van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan in elk geval geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan “Broek in Waterland 2018”.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.

1.4 Ontwikkelingen Hellingweg (voormalige Kebo-locatie)

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de zogenoemde voormalige KEBO-locatie (Eilandweg 23-25) de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Ook valt dit perceel binnen de begrenzing van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 1'. Daaraan is een zogenoemde wijzigingsbevoegdheid gekoppeld, waarmee de bestemming door burgemeester en wethouders kan worden gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen – 2', voor het realiseren van maximaal 100 woningen¹⁵. Navolgende zienswijzen hebben betrekking op dit onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting punt a <i>Aangehaald door reclamant 13</i>	Voor het zogenoemde "Kebo-terrein" (hoek Eilandweg en Hellingweg) is in het ontwerpbestemmingsplan nog de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, terwijl de gemeente op het punt staat met een projectontwikkelaar een overeenkomst aan te gaan om in dit gebied 27 woningen en een supermarkt te realiseren. Om tijd en kosten te besparen stelt reclamant voor een bestemming op te nemen die woningbouw en detailhandel toestaat.
Beantwoording	Het verzoek in de zienswijze is aan te merken als een initiatief als bedoeld in paragraaf 1.1 van deze nota. Nieuwe initiatieven worden alleen meegenomen in het bestemmingsplan indien wordt voldaan aan het in paragraaf 1.1 van deze nota beschreven afwegingskader. De ontwikkeling op het Kebo-terrein is gedurende het totstandkomingsproces van dit bestemmingsplan gevolgd en per fase is bezien of de ontwikkeling kon worden meegenomen in het bestemmingsplan. Het initiatief kan gezien het afwegingskader als beschreven in paragraaf 1.1 niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Op basis van de op dit moment beschikbare informatie staat namelijk (nog) niet vast dat het initiatief ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is. Wel staat vast dat vanwege noodzakelijke aanvullende belangenafwegingen en besluiten niet kan worden gewacht met vaststelling van het bestemmingsplan Broek in Waterland 2018 tot het moment dat hier wel aan kan worden voldaan, omdat dan stagnatie van de bestemmingsplanprocedure optreedt en zo de wettelijke actualisatietermijn van 10 jaar niet wordt gehaald. Zo zal nog regionale afstemming moeten plaatsvinden en zullen vervolgens regionale afspraken moeten worden gemaakt over deze ontwikkeling op grond van de PRV. Ook zal nog besluitvorming moeten plaatsvinden in het kader van het Besluit m.e.r.¹⁶ Het initiatief kan daarom ook vanwege strijd met hogere wet- en regelgeving niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Gezien het voorgaande blijft een passende regeling op basis van de bestaande situatie en de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, gehandhaafd.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-

¹⁵ Zie artikel 35.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

¹⁶ Besluit milieueffectrapportage.

Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt b <i>Aangehaald door reclamant 14</i>	Reclamant is eigenaar van het perceel Eilandweg 23, op de hoek van de Hellingweg en de Eilandweg – ook wel bekend als de ‘Kebo-locatie’ – en is met de gemeente in gesprek over herontwikkeling van de locatie naar een complex bestaande uit detailhandel en woningen. Reclamant verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid die is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” aan te vullen met de ruimtelijke kaders voor detailhandel en dienstverlening, zoals opgenomen in de ruimtelijke kaders d.d. 4 april 2015. Dit vanwege de huidige ontwikkelingen en de sterke wens van de inwoners van Broek in Waterland om detailhandel mogelijk te maken.
Beantwoording punt b	Allereerst wordt verwezen naar de beantwoording van punt b. Het verzoek in de zienswijze is aan te merken als een initiatief als bedoeld in paragraaf 1.1 van deze nota en uit de beantwoording van punt a blijkt dat geen aanleiding bestaat de ontwikkeling rechtstreeks positief te bestemmen. Reclamant vraagt echter niet om een rechtstreekse bestemming, maar aanpassing van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 35.1 van het ontwerpbestemmingsplan. Hoewel na vaststelling van een bestemmingsplan nog besluitvorming van burgemeester en wethouders nodig is alvorens gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid biedt, dient een wijzigingsbevoegdheid in de basis ook uitvoerbaar te zijn. Dat eerder ruimtelijke kaders zijn opgesteld voor een ontwikkeling van het perceel, maakt niet dat daarmee ook sprake is van een uitvoerbare ontwikkeling. Dat de beoogde toevoeging van mogelijkheden voor detailhandel en dienstverlening in de basis uitvoerbaar is, dient in dit stadium – de vaststelling van het bestemmingsplan waarin de wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen – te worden aangetoond. Voor wat betreft de toevoeging van detailhandel is de uitvoerbaarheid, zoals blijkt uit de beantwoording van punt a, vooralsnog onvoldoende aangetoond en leidt het alsnog aantonen daarvan tot stagnatie van de procedure voor het bestemmingsplan “Broek in Waterland 2018”.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt c <i>Aangehaald door reclamant 14</i>	Er is onduidelijkheid over de toepassing van de CROW-normen voor parkeren. Deze norm is een landelijke standaardnorm, maar die geeft veel ruimte voor interpretatie bij toepassing van de daarin opgenomen tabellen, door onderscheid in verschillende graden van verstedelijking, verschillende stedelijke zones en het hanteren van minimum- en maximumnormen. Reclamant stelt dat sprake is

	van een verschil in interpretatie door de gemeente en door hem als ontwikkelaar en doet vervolgens een voorstel voor de interpretatie van de normen voor de door hem beoogde ontwikkeling.
Beantwoording punt c	Allereerst wordt opgemerkt dat eventuele discussies over de te hanteren parkeernormen plaatsvinden buiten de context van het bestemmingsplan “Broek in Waterland 2018”, nu de beoogde ontwikkeling niet is en ook niet wordt opgenomen in het betreffende bestemmingsplan. Voor zover door reclamant wordt bedoeld op de toepassing van parkeernormen in relatie tot de wijzigingsbevoegdheid “Hellingweg” ¹⁷ geldt dat in de voorwaarden voor toepassing van de betreffende bevoegdheid is opgenomen dat voor wat betreft parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de actuele gemeentelijke beleidsregel op dit punt leidend is. ¹⁸ Op het moment dat toepassing wordt gegeven aan de hiervoor bedoelde wijzigingsbevoegdheid, moet dus worden voldaan aan het op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Over de op dat moment toe te passen interpretaties kan daarom geen uitspraak worden gedaan.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.

¹⁷ Zie artikel 35.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

¹⁸ Zie artikel 36.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Overige zienswijzen

Zienswijze 15	
Samenvatting punt a	Reclamant is sinds 1991 bezig om vergunning te krijgen voor de oprichting van een kapsalon met woning, dan wel de bouw van 2 à 3 (zorg)woningen op diens perceel aan de Burgemeester Peereboomweg (kadastraal bekend Broek in Waterland, sectie F, nummer 405) De diverse voorgelegde varianten zijn echter geen van allen gehonoreerd.
Beantwoording punt a	Allereerst is van belang dat het betreffende perceel is gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan “Broek in Waterland 2018”. Het klopt dat door reclamant in het verleden diverse verzoeken om vooroverleg zijn ingediend om te komen tot de bouw van een woning met kapsalon op het genoemde perceel aan de Burgemeester Peereboomweg. Deze verzoeken zijn steeds in behandeling genomen en getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving, relevante beleidsdocumenten en het criterium goede ruimtelijke ordening. Op basis van die afweging is steeds gemotiveerd afgezien van het verlenen van medewerking. Op basis van deze zienswijze wordt geen aanleiding gezien daar nu anders over te oordelen. Zie daarover ook de beantwoording van punt c. Overigens is in 2005 aan reclamant wel vergunning verleend voor de bouw van een woning met kapsalon op het perceel Molengouw 56-58. In 2016 is een verzoek om vooroverleg ingediend om 2 à 3 (zorg)woningen te mogen bouwen op het perceel aan de Burgemeester Peereboomweg. Vanwege de hoge beschermingsstatus van het perceel in de toenmalige PRV en het ontbreken van een onderbouw van nut en noodzaak om af te wijken c.q. ontheffing te verkrijgen van de PRV is afgezien van het verlenen van medewerking. Op basis van deze zienswijze wordt geen aanleiding gezien daar nu anders over te oordelen. Zie daarover ook de beantwoording van punt b.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan
Samenvatting punt b	Reclamant verzoekt om diens perceel aan de Burgemeester Peereboomweg (kadastraal bekend Broek in Waterland, sectie F, nummer 405) te betrekken bij het plangebied van het bestemmingsplan Broek in Waterland 2018, aangezien dit perceel is gelegen binnen de rode contour als opgenomen in het voormalige provinciale streekplan. Uit informatie van de provincie blijkt dat de rode

	contour door de gemeente in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Reclamant wil op het betreffende perceel graag een aantal zorgwoningen bouwen.
Beantwoording punt b	Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Broek in Waterland 2008 zijn de ‘rode contouren’ indicatief opgenomen, zonder dat daar regels aan zijn gekoppeld. Deze indicatief opgenomen ‘rode contouren’ zijn gebaseerd op het toenmalige provinciale Streekplan Noord-Holland Zuid. In de huidige PRV en het huidige provinciale ruimtelijke beleid, het huidige toetsingskader, worden geen rode contouren meer gehanteerd. Er bestaat daarom ook geen aanleiding die voormalige contour te betrekken bij de begrenzing van het bestemmingsplan Broek in Waterland 2018. Voor de provincie is leidend of een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De PRV kent zijn eigen vaststellingsprocedure met mogelijkheden om daar op te reageren. Indien reclamant het niet eens zijn met de PRV, dan dienen bezwaren daartegen in de procedure tegen de PRV te worden ingebracht. De begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan Broek in Waterland 2018 is afgestemd op de plangrens van omliggende, al geactualiseerde, bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’ voorziet voor het betreffende plangebied in een actueel planologisch kader dat bepalend is voor wat wel en niet kan op een bepaald perceel. Bovendien is voor de toets van een ontwikkeling aan de PRV niet van belang in welk bestemmingsplan een perceel is gelegen. Het provinciale beleid is op ieder bestemmingsplan op eenzelfde manier van toepassing. Gezien het voorgaande biedt het uitbreiden van het plangebied op zichzelf niet tot meer of andere bouw- of gebruiksmogelijkheden. Voor het perceel van reclamant is in het bestemmingsplan “Buitengebied Waterland 2013” een passende bestemming opgenomen voor de bestaande situatie. Navraag bij de provincie over de door de provincie verstrekte informatie heeft niets opgeleverd. Het aanpassen van de plangrens is gezien het voorgaande niet noodzakelijk en leidt op zichzelf ook niet tot andere bouw- of gebruiksmogelijkheden. Hierna wordt nog ingegaan op de wens om op het perceel de realisatie van een aantal zorgwoningen mogelijk te maken. De wens om op het perceel een aantal zorgwoningen te bouwen is aan te merken als een initiatief als bedoeld in paragraaf 1.1 van deze nota. Nieuwe initiatieven worden alleen meegenomen in het bestemmingsplan indien wordt voldaan aan het in paragraaf 1.1 van deze nota beschreven afwegingskader. Daarvan is hier geen sprake. De informatie in de zienswijze is onvoldoende concreet en het staat op basis daarvan niet vast dat het initiatief ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is. Het initiatief is verder in strijd met hogere wet- en regelgeving, aangezien het initiatief niet voldoet aan de PRV. Zo is de beoogde ontwikkeling niet in overeenstemming met regionale afspraken en is de beoogde ontwikkeling gesitueerd buiten het bestaand stedelijk gebied, waarbij niet wordt voldaan

	aan de voorwaarden in artikel 5a, dan wel 5c PRV. Bovendien is het perceel gelegen binnen de bufferzone als bedoeld in artikel 24 PRV en een weidevogelleefgebied als bedoeld in artikel 25 PRV, binnen welke gebieden geen nieuwe (woon)bebouwing mag worden gerealiseerd. Bovendien is op voorhand duidelijk dat vanwege noodzakelijke aanvullende belangenafwegingen en besluiten (onder andere vanwege de PRV, in het kader van de Wet geluidhinder en het Besluit m.e.r.) het meenemen van het initiatief in dit bestemmingsplan leidt tot stagnatie van de bestemmingsplanprocedure, waardoor de wettelijke actualisatietermijn van 10 jaar niet wordt gehaald. Het verzoek wordt daarom niet gehonoreerd.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt c	In het bestemmingsplan Landelijk gebied staat nog steeds een kapsalon van 100 m ² vermeld voor het adres Burgemeester Peereboomweg 2.
Beantwoording punt c	Het betreffende perceel is gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan “Buitengebied Waterland 2013”, als vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2014. Tijdens het totstandkomings- en vaststellingsproces van dat bestemmingsplan is gelegenheid geboden een inspraakreactie en zienswijze in te dienen. Ook bestond de mogelijkheid beroep in te stellen tegen het vastgesteld bestemmingsplan. Voor zover reclamant bezwaren heeft tegen de betreffende bestemming, dan hadden die in de hiervoor bedoelde procedure kenbaar kunnen worden gemaakt. Het perceel Burgemeester Peereboom ligt ruim buiten het plangebied van bestemmingsplan Broek in Waterland 2018. Er wordt geen aanleiding gezien de begrenzing van het plan op dit punt te herzien. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013 wordt beoordeeld of de mogelijkheid om op dit adres een kapsalon te exploiteren wordt gehandhaafd in het nieuwe plan.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-

Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
--	--

Zienswijze 16	
Samenvatting punt a	Reclamant constateert dat een deel van zijn perceel Laan 20 (de kadastrale percelen Broek in Waterland, sectie B, nummers 3360 en 3361) de bestemming 'Tuin' heeft gekregen, terwijl de achtertuinen van zijn burens wel geheel als 'Wonen' zijn bestemd. Dit verschil is niet redelijk en billijk. Het geeft reclamant een gevoel van ongelijke behandeling.
Beantwoording punt a	De begrenzing van zowel de bestemming 'Wonen – 1' als de bestemming 'Tuin' is gelijk aan de begrenzing van beide bestemmingen in het geldende bestemmingsplan Broek in Waterland 2008. Dat geldt zowel voor het perceel van reclamant, als omliggende percelen. Zoals in de toelichting op de bestemming 'Tuin' is beschreven, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt, vanwege het beschermd dorpsgezicht en vanwege het behoud voor bestaande doorzichten vanuit de kern naar het buitengebied niet gewenst dat overal in de tuinen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd. Daarom is de bestemming 'Tuin' gelegd op delen van percelen die open moeten blijven, om zo doorzichten zoveel mogelijk te behouden en om te voorzien in een geleidelijke overgang van de kern naar het aangrenzende open weidegebied. In dit geval is niet direct sprake van aangrenzend open weidegebied, maar wordt wel openheid rondom het water van het Havenrak richting het buitengebied nagestreefd, hetgeen een belangrijk onderdeel is van het beschermd dorpsgezicht. Er is daarom geen aanleiding om in afwijking van het geldende bestemmingsplan een andere begrenzing tussen de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Tuin' te hanteren. De regels voor de bestemming 'Tuin' vormen geen belemmering om dit deel van het perceel als tuin te gebruiken en binnen de bestemming 'Wonen – 1' is voldoende ruimte om de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. Er is daarom geen sprake van onredelijkheid of onbillijkheid. Er is ook geen sprake van een ongelijke behandeling, aangezien de woningen ten oosten van de woning van reclamant dusdanig dicht op elkaar zijn gebouwd, dat daardoor per definitie geen doorzicht mogelijk is en de woningen bovendien op grotere afstand van het Havenrak zijn gesitueerd.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.

Samenvatting punt b	Aan de achterzijde van het perceel van reclamant bevindt zich water. In het ontwerpbestemmingsplan is daarvoor de bestemming 'Water' opgenomen. Reclamant is van mening dat wanneer de bestemming 'Water' is, het dan feitelijk ook water moet blijven. Nu slijbt dit water dicht en kan men nauwelijks nog spreken van water.
Beantwoording punt b	De bestemming 'Water' is opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan "Broek in Waterland 2008" en de bestemming sluit aan bij de feitelijke situatie. Via de website van het HHNK¹⁹ is informatie in te winnen over de het onderhoudsregime dat voor waterlopen geldt. Voor alle sloten die onder het beheer van het HHNK vallen geldt dat het minimale doorstroomprofiel voldoende schoon en vrij van plantengroei moet zijn. Eventuele extra ruimten buiten het minimale doorstroomprofiel – de zogenoemde overbreedte – hoeft niet intensief te worden onderhouden en hoeft ook niet vrij van riet en waterplanten te worden gehouden. Of sprake is van overbreedte kan worden achterhaald door de interactieve kaart 'Overbreedte in beeld'²⁰ van het HHNK te raadplegen. Voor de door reclamant bedoelde waterloop is de overbreedte vooralsnog niet in beeld gebracht. Deze maakt onderdeel uit van de aangrenzende deels primaire en deels secundaire waterloop (Havenrak). Naar aanleiding van de zienswijze laat het HHNK weten dat aanleiding bestaat de waterloop als secundaire waterloop, apart op te nemen in de Legger Wateren. Dat houdt vervolgens in dat het HHNK de waterloop tijdens de jaarlijkse schouw zal beoordelen op het bergend vermogen, het behoud van het minimale doorstroomprofiel en het beheer door de eigenaren van aangrenzende eigenaren. Meer informatie over de onderhoudsplicht van eigenaren van aan waterlopen grenzende gronden is verkrijgbaar via het HHNK. Gezien het voorgaande wordt door het HHNK behoud van de waterloop nagestreefd, waardoor ook het behoud van de bestemming 'Water' op zijn plaats is.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.

¹⁹ Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

²⁰ <http://hnnk.acceptatie.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Overbreedte-in-beeld>

Zienswijze 17	
Samenvatting	Reclamant constateert dat het plangebied van dit bestemmingsplan buiten de 1% letaliteitsgrens van hun meest nabijgelegen leiding ligt en heeft het plan getoetst aan het huidige veiligheidsbeleid. De leiding is niet van invloed op de planontwikkeling.
Beantwoording	De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

Zienswijze 18	
Samenvatting punt a	Reclamanten exploiteren een bed & breakfast op het adres Molengouw 34. Deze situatie is ontstaan na beëindiging van een agrarisch bedrijf dat om milieutechnische redenen geen milieuvergunning kon krijgen. Reclamanten waren in de veronderstelling dat op basis van het geldende bestemmingsplan in het pand Molengouw 34 zowel een hotelfunctie als een woonfunctie is toegestaan. Dat blijkt nu onjuist.
Beantwoording punt a	In het geldende “bestemmingsplan Broek in Waterland 2008” heeft het pand de bestemming Woondoeleinden, categorie II (WII) met een aanduiding ‘Horeca toegestaan’. Op basis van de bestemmingsplanregels zijn de voor WII aangewezen gronden bestemd voor woningen met bijbehorende erven, tuinen en toegangspaden. Omdat het pand Molengouw 34 is voorzien van de aanduiding ‘Horeca toegestaan’ is tevens een hotel toegestaan. Op 8 juni 2000 is in afwijking van het op dat moment geldende bestemmingsplan vergunning verleend verbouwing van de toenmalige schuur tot een logiesbedrijf. Het gebruik als woning is destijds niet vergund en het op dat moment geldende bestemmingsplan “Dorp, Broek in Waterland” stond dat ook niet toe. Op dat moment was nog sprake van een neventak bij het deeltijd door reclamant gevoerde agrarisch bedrijf. Dat het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” binnen de bestemming WII woningen toestaat, maakt nog niet dat alle gebouwen binnen de betreffende bestemming ook mogen worden gebruikt als (zelfstandige) woning. Op basis van de bouwregels voor woningen binnen de bestemming WII mag maximaal één woning per bouwperceel worden gebouwd. Onder bouwperceel wordt verstaan: <i>“een aaneengesloten, bij het hoofdgebouw behorend stuk grond, te verminderen met (...)”</i>. Onder hoofdgebouw

	wordt verstaan: “een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken”. Uit vaste jurisprudentie van de Raad van State²¹ volgt dat voor het bepalen van de omvang van een bouwperceel de kadastrale situatie uitgangspunt is, maar dat uiteindelijk de feitelijke situatie doorslaggevend is. In dit geval vormen Molengouw 34 en 34a samen één kadastraal perceel en blijkt uit de feitelijke inrichting van dat perceel ook geen duidelijke splitsing in twee afzonderlijke percelen. Er is dus op basis van het geldende bestemmingsplan maar één woning toegestaan op het perceel Molengouw 34-34a. Op basis van het voorgaande is de conclusie dat het geldende bestemmingsplan het gebruik van het hotel Molengouw 34 als zelfstandige woning niet toestaat en dat ook geen vergunning is verleend – in afwijking van dit of eerdere bestemmingsplannen – om het pand als zodanig te gebruiken.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt b	Uit de brief met de ontwerpvergunning met kenmerk 08-131 van 24 augustus 2009 voor de bouw van de woningen Molengouw 34a en 34b maakt reclamant op dat met toepassing van een in het geldende bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid maximaal 3 woningen mogen worden gebouwd. Reclamant is er van uitgegaan dat dit de panden Molengouw 34, 34a en 34b zijn. Die panden hebben elk een eigen huisnummer.
Beantwoording punt b	In het geldende bestemmingsplan is inderdaad een vrijstellingsbevoegdheid ²² opgenomen ²³ om toterschikking van een bouwperceel over te gaan en daarbij maximaal 3 woningen te bouwen. Met toepassing van deze regeling heeft reclamant op zijn aanvraag vergunning ²⁴ gekregen voor het slopen van een bestaande woning met opstallen en het oprichten van twee woningen. Hoewel met

²¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

²² Op basis van de huidige wet- en regelgeving aangeduid als afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder c Wet ruimtelijke ordening. Een vrijstellingsbevoegdheid als opgenomen in het geldende bestemmingsplan wordt daarmee gelijk gesteld.

²³ Zie artikel 11, lid 3.3 voorschriften bestemmingsplan Broek in Waterland 2008

²⁴ Kenmerk 08-131, verleend d.d. 15 december 2009

	toepassing van voornoemde vrijstellingsbevoegdheid maximaal 3 woningen kunnen worden vergund, zijn door reclamant slechts twee woningen aangevraagd en vervolgens ook vergund. Op basis van de genoemde vergunning is het gebruik van het pand Molengouw 34 als woning niet toegestaan. Bovendien blijkt uit de overwegingen die zijn opgenomen in de hiervoor bedoelde vergunning dat met de bouw van de twee vergunde woningen het bebouwde oppervlak op het perceel 25% van dat bouwperceel bedraagt, waardoor gezien de aan de zogenoemde herschikkingsregeling²⁵ verbonden voorwaarden de bouw van een derde woning ook niet mogelijk is. Huisnummers worden toegekend op basis van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen. Niet alleen woningen krijgen op grond daarvan een huisnummer, ook een hotel krijgt op grond daarvan een eigen huisnummer. Bovendien geeft een huisnummer geen planologische rechten. Voor de gebruiksmogelijkheden van een pand is het geldende bestemmingsplan bepalend.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan
Samenvatting punt c	De dochter van reclamant is voornemens het pand Molengouw 34 over te nemen en op de begane grond van het pand te gaan wonen. De verdieping blijft een logiesfunctie houden (2 kamers voor bed & breakfast). Volgens reclamant zijn er geen bezwaren om het gebruik van het pand voor woondoeleinden mogelijk te maken. De gewenste openheid en doorkijken blijven behouden (terwijl elders in de straat door ontwikkelingen juist wel verdichting plaatsvindt), de ontwikkeling geeft invulling aan de Omgevingsvisie, er komt een sociale koopwoning vrij en er wordt niet méér, maar juist minder gebouwd dan in de oorspronkelijke situatie. Reclamanten vragen daarom naast de hotelfunctie ook wonen toe te staan in het pand Molengouw 34.
Beantwoording punt c	Zoals onder a al geconcludeerd is het gebruik van het betreffende pand als zelfstandige woning op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 2018 is op basis van de huidige situatie en de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan een passende regeling opgenomen. Het verzoek is aan te merken als een initiatief als bedoeld in paragraaf 1.1 van deze nota.

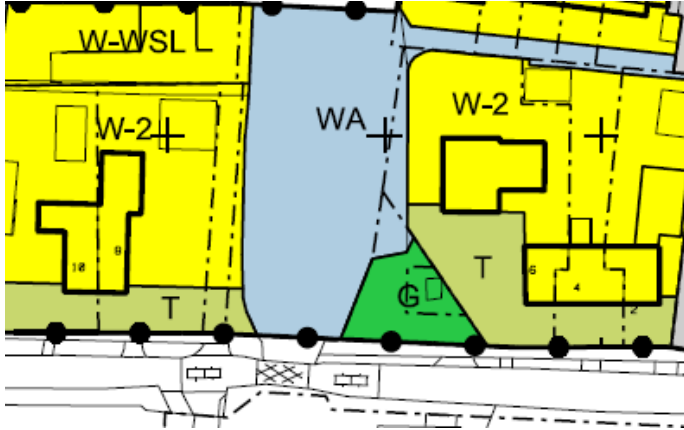
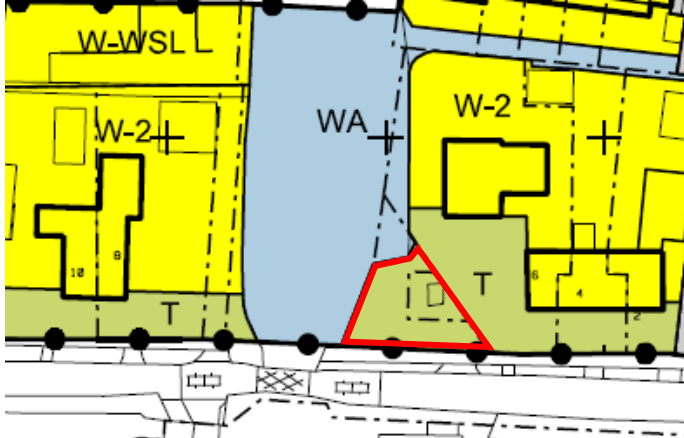
²⁵ Zie artikel 11, lid 3.3, sub a van de voorschriften van het bestemmingsplan Broek in Waterland 2008.

	Zoals hiervoor al geconstateerd is het initiatief niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het gebruik van het huidige hotel als zelfstandige woning, waaronder begrepen de opgenomen afwijkingsbevoegdheden voorerschikking van het bouwperceel of de bouw van een tweede woning ²⁶ , niet mogelijk. Wel voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een passende regeling om bewoning van de begane grond van het hotel door de dochter van reclamant mogelijk te maken. Het bestemmingsplan staat namelijk generatiewonen toe. ²⁷ Gezien het afwegingskader als opgenomen in paragraaf 1.1 van deze nota en het feit dat het bestemmingsplan een passende regeling biedt, hoeft het initiatief niet te worden gehonoreerd.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan

Zienswijze 19	
Samenvatting	Reclamanten zijn eigenaar van het perceel met woning Galggouw 6 te Broek in Waterland. Een deel van het perceel heeft de bestemming ‘Groen’ gekregen. Voorheen was dit een openbaar stuk groen, maar het is al jaren geleden verkocht aan de rechtsvoorgangers van reclamanten. Het perceel is in gebruik als tuin (gazon en moestuin). Reclamanten verzoeken daarom de bestemming van dit deel van het perceel te wijzigen in ‘Tuin’, waarmee de bestemming in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijk gebruik als tuin en het sluit aan op de voorzijde van het perceel, dat al de bestemming ‘Tuin’ heeft.
Beantwoording	De bestemming ‘Groen’ is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008”. Deze bestemming wordt toegekend aan openbaar groen zoals bijvoorbeeld plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen. Daarvan is hier geen sprake meer. Het perceel is in eigendom van reclamant en het feitelijk gebruik is tuin. De bestemming ‘Groen’ is daarom inderdaad niet passend. De bestemming wordt daarom gewijzigd in ‘Tuin’. Van belang is nog dat op het perceel ook een openbare nutsvoorziening van Liander Infra N.V. aanwezig is, die in het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” nog is bestemd als ‘Maatschappelijke doeleinden – nutsvoorziening’. Aangezien die

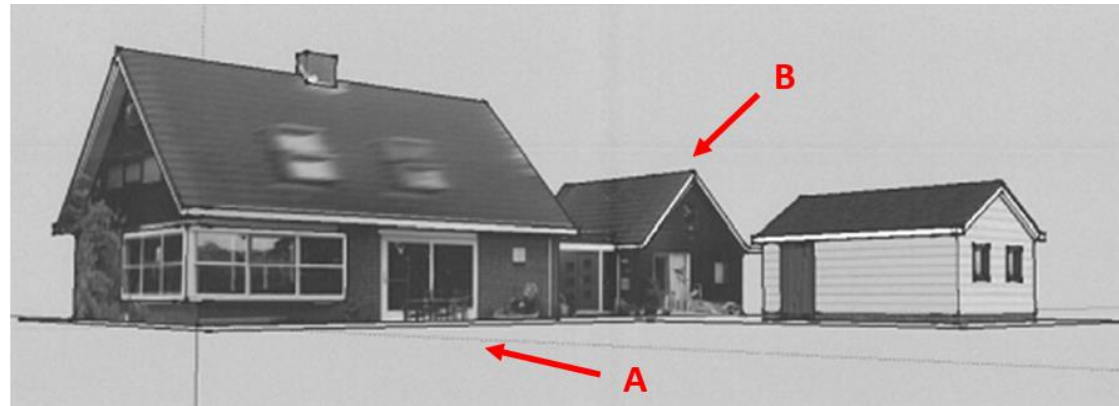
²⁶ Zie artikel 18.3.3 en 18.3.2 van de regels van ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 2018.

²⁷ Zie artikel 32.4 van de regels van ontwerpbestemmingsplan Broek in Waterland 2018.

	functie op basis van de regels voor de bestemming ‘Tuin’ als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” ook binnen die bestemming mogelijk is en het aanwezige gebouw gezien de functie en de afmetingen daarvan als vergunningvrij bouwwerk kan worden aangemerkt, wordt geen aanleiding gezien voor deze nutsvoorziening een andere bestemming op te nemen.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	<i>Verbeelding ontwerpbestemmingsplan</i> 
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	<i>Verbeelding bij vaststelling bestemmingsplan</i> 

Zienswijze 20	
Samenvatting punt a	Reclamanten hebben geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van hun inspraakreactie is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de begrenzing van de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’, maar dat het verzoek om het bouwvlak aan te passen niet is gehonoreerd. Een deel van de woning valt binnen het bouwvlak, een deel valt er buiten. Dat ondergeschikte delen van de bebouwing zoals de schuur en de carport buiten het bouwvlak vallen is volgens reclamanten begrijpelijk, maar het gedeelte dat onderdeel uitmaakt van het hoofdverblijf en ook als zodanig is vergund in 1993, zien reclamanten graag opgenomen binnen het bouwvlak, overeenkomstig de werkelijke, vergunde situatie in 2018.
Beantwoording punt a	Zoals ook is verwoord in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 2.2) is het uitgangspunt de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Broek in Waterland 2008 over te nemen, zonder daarbij extra uitbreiding toe te staan. Daarom is – net als in het geldende bestemmingsplan – de bestaande situatie op 23 november 2007 als uitgangspunt genomen. De bouwvlakken in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn in beginsel ingetekend aan de hand van de aanduiding ‘bestaande bebouwing en toegestane bebouwingsmogelijkheid’ op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008”. Het feitelijk bestaande hoofdgebouw op voornoemde datum geldt echter als bestaand hoofdgebouw, zoals blijkt uit de begripsomschrijving van het begrip ‘bestaand’. Zoals ook is verwoord in de reactie op de inspraakreactie van reclamanten, is in het geldende bestemmingsplan uit 2008 een onjuiste situatie ingetekend, omdat op basis van de door reclamanten aangehaalde bouwvergunning uit 1993 een geheel nieuwe woning is gerealiseerd, die destijds als uitgangspunt had moeten gelden voor de intekening van de aanduiding ‘bestaande bebouwing en toegestane bebouwingsmogelijkheid’. Daarom is het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, en is het bouwvlak afgestemd op basis van het conform vergunning gerealiseerde hoofdgebouw. Voor wat moet worden verstaan onder het begrip ‘hoofdgebouw’ is de begripsomschrijving in de regels bepalend. In artikel 1.65 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt daaronder verstaan: <i>‘een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel ruimtelijk als functioneel als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt’</i>. De beoordeling vindt dus plaats aan de hand van zowel de functie van het gebouw (het gebruik) als de ruimtelijke uitstraling. In dit geval is het deel van de woning dat buiten het bouwvlak is gelegen weliswaar in gebruik als slaapkamer en (tweede) badkamer, maar dat is op zichzelf niet doorslaggevend. Ook in aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn dergelijke voorzieningen mogelijk. In ruimtelijk opzicht (de verschijningsvorm) kan deze bebouwing echter niet worden aangemerkt als onderdeel van het hoofdgebouw. Ten opzichte van de rest van

de woning (ten westen van de entree) kan het deel van de woning dat is gelegen ten oosten daarvan in ruimtelijke opzicht niet worden gezien als één ruimtelijke eenheid met de woning, zoals onderstaande impressie – afkomstig van een in 2010 aan reclamanten verleende vergunning voor een berging – ook illustreert. In onderstaande impressie is het hoofdgebouw aangeduid met de letter A en het deel van de woning dat daar geen onderdeel van uitmaakt met de letter B.



Uitsnede impressie uit aanvraag bouwvergunning berging 2010

Bovendien is van belang dat aan het bouwvlak op de verbeelding alleen geen doorslaggevende betekenis toekomt en de verbeelding altijd in samenhang met de regels worden gezien. Gezien de omschrijving van het begrip ‘bestaand’ en de omschrijving van het begrip ‘hoofdgebouw’ zou een aanpassing van het bouwvlak conform het verzoek van reclamanten, de situatie c.q. de planologische mogelijkheden niet anders maken.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” is voorzien in een zogenoemde bestaande matenregeling²⁸, op basis waarvan eventuele afwijkingen van de bebouwing die op basis van de bouwvergunning 1993 is gerealiseerd ten opzichte van de bouwregels van het nieuwe bestemmingsplan, worden gerespecteerd.

Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan

-

²⁸ Zie artikel 31.2 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan

Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt b	Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt het bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” als uitgangpunt dient. Dat plan geeft echter de situatie ook niet juist aan. In dat bestemmingsplan zijn de contouren van de oude woning aangegeven, terwijl die woning destijds al was gesloopt en vervangen door de nieuwe woning. Bovendien is in het bestemmingsplan uit 2008 het huisnummer niet juist weergegeven en is de garage niet aangegeven.
Beantwoording punt b	Zoals in de beantwoording van punt a reeds is aangegeven, is in het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” de situatie inderdaad niet correct ingetekend, maar is dat hersteld in dit ontwerpbestemmingsplan. De huisnummers maken, net als eventuele bestaande bebouwing, zowel in het geldende als het nieuwe bestemmingsplan geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar ze zijn opgenomen in de voor de verbeelding gebruikte ondergrond. Die ondergronden dienen ter oriëntatie. Ze zijn niet altijd actueel en tonen ook niet altijd alle bebouwing. Zie daarover ook paragraaf 1.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Door de combinatie van de regels voor de bestemming ‘Wonen – 2’ en de zogenoemde bestaande matenregeling in het ontwerpbestemmingsplan, worden reclamanten daardoor niet benadeeld.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt c	In de Inspraak- en vooroverlegnotitie staat dat de bestaande situatie op 23 november 2007 bepalend is voor de indeling in het bestemmingsplan. Op die datum werd het gedeelte van de woning dat buiten het bouwvlak ligt al gebruikt als hoofdverblijf, zoals aangegeven in de bouw aanvraag. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het hoofdgebouw het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is, waarin de woonkamer, de slaapkamers, etc zijn opgenomen. In 1993 is bouwvergunning verleend voor het slopen van twee woningen en de bouw van één nieuwe woning, waarbij de reeds aanwezige garage werd opgenomen in het bouwplan. Daarin is een slaapkamer en een badkamer opgenomen.
Beantwoording punt c	Zoals aangegeven in de beantwoording van punt a volgt uit de regels op het bestemmingsplan (o.a. de omschrijvingen van de begrippen ‘hoofdgebouw’ en ‘bestaand’) wat als bestaand hoofdgebouw wordt aangemerkt. Kortgezegd is de feitelijk conform vergunning bestaande situatie op 23 november 2007 – de datum dat het ontwerp van het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland

	2008” ter inzage werd gelegd – bepalend. Zoals ook aangegeven in de beantwoording van punt a zijn functies als slaapkamers en (tweede) badkamers ook mogelijk in aangebouwde bijbehorende bouwwerken. De door reclamanten aangehaalde passage uit de artikelsgewijze toelichting op de bestemming ‘Wonen – 2’ wordt omwille van de duidelijkheid wel aangepast.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	<i>De passage in paragrafen 2.2.4 (Gemengd), 2.2.15 (Wonen – 1), 2.2.16 (Wonen – 2), 2.2.17 (Wonen – 3) van de toelichting:</i> Het hoofdgebouw is het gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel ruimtelijk als functioneel als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt. Indien het om een woning gaat, dan betreft het alle ruimten die daarbij horen, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, inpandige bergruimte en bijkeuken. Een tegen een woning aangebouwde garage of berging, ook al is deze toegankelijk vanuit de woning, maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw. Alleen als een garage of berging geheel is geïntegreerd in het hoofdgebouw en niet bouwkundig daarvan is te onderscheiden, wordt deze (net als een inpandige bergruimte) wel gerekend tot het hoofdgebouw. Indien het een blok van woningen betreft is elke woning als apart hoofdgebouw aan te merken. Elke woning staat immers op een afzonderlijk (bouw)perceel.
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	<i>Komt te luiden:</i> Het hoofdgebouw is het gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel ruimtelijk als functioneel als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt. Indien het om een woning gaat, dan betreft het in beginsel alle ruimten die daarbij horen, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, inpandige bergruimte en bijkeuken. De situering van deze functies alleen is echter niet doorslaggevend voor de vraag of sprake is van een hoofdgebouw. Tegen een woning aangebouwde aan- en uitbouwen, garages of bergingen, ook al zijn deze toegankelijk vanuit de woning, maken namelijk geen deel uit van het hoofdgebouw, indien ze in ruimtelijke opzicht te onderscheiden zijn van de hoofdmassa. Een aan- of uitbouw kan en mag wel worden gebruikt als woonkamer, keuken, slaapkamer, etc. Alleen als een uit- of aanbouw, garage of berging geheel is geïntegreerd in de hoofdmassa en niet ruimtelijk en/of bouwkundig daarvan is te onderscheiden, wordt deze (net als een inpandige bergruimte) wel gerekend tot het hoofdgebouw. Indien het een blok van woningen betreft is elke woning als apart hoofdgebouw aan te merken. Elke woning staat immers op een afzonderlijk (bouw)perceel.

Zienswijze 21	
Samenvatting	Reclamant verzoekt om voor een bestaande garage/schuur op het perceel Molengouw 48a, kadastraal bekend als Broek in Waterland, sectie F, nummer 770 een bouwvlak op te nemen. Privaatrechtelijk behoort deze garage/schuur bij de woningen Molengouw 60-62, waarvoor recent het bestemmingsplan “Broek in Waterland – Molengouw 60-62” is vastgesteld. In het geldende bestemmingsplan is wel sprake van een bouwvlak. Net als in het geldende bestemmingsplan is weliswaar voorzien in een zogenoemde ‘bestaande maten-regeling’ die voorkomt dat bestaande (vergunde) bouwwerken niet onder het overgangsrecht worden gebracht, maar de aanduiding ‘bestaande bebouwing en toegestane toegestane bebouwingsmogelijkheid’ (bouwvlak) is niet overgenomen. De term ‘toegestane bebouwingsmogelijkheid’ impliceert een recht om (terug) te bouwen. Door het ontbreken van een bouwvlak op de verbeelding, in samenhang met de regels, is volgens reclamant niet langer verzekerd dat bestaande rechten voor de garage/schuur, waaronder begrepen het recht op herbouw na sloop op de huidige plek en met de huidige omvang, niet wordt aangetaast.
Beantwoording	In zowel het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” als het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” is, zoals reclamant terecht stelt, voorzien in een zogenoemde bestaande matenregeling. Het is niet de bedoeling heropricting van bouwwerken die onder deze regeling vallen uit te sluiten, zolang heropricting op dezelfde plek gebeurt als waar de sloop plaatsvindt. De strekking van de regeling is juist dat dit wél mogelijk wordt gemaakt. Om discussie daarover te voorkomen wordt de bestaande matenregeling op dit punt aangevuld. Het opnemen van het bouwvlak is daardoor niet noodzakelijk.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	<i>Aan artikel 31.2 Bestaande maatvoeringen:</i> - Daar waar bestaande afstanden als vergund meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, worden de bestaande afstanden als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar aangehouden. - In die gevallen dat bestaande hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten als vergund meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, worden de bestaande maatvoeringen als ten hoogste toelaatbaar aangehouden.
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	<i>Wordt als sub c toegevoegd:</i> In geval van heropricting van bouwwerken na sloop is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien dit geschiedt op dezelfde plaats als waar de sloop plaatsvindt.

Zienswijze 22	
Samenvatting	Reclamant heeft in het verleden zorgen geuit over de interpretatie van het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” en vraagt opnieuw aandacht voor de bestemming van zijn perceel om verkeerde interpretaties daarvan te voorkomen. Volgens reclamant kan op het perceel Leeteinde 20-22 nog een woonhuis worden gebouwd, maar is dat zowel in het geldende bestemmingsplan als het nieuwe ontwerpbestemmingsplan verwarrend ingetekend. Het lijkt er op dat deze mogelijkheid alleen is opgenomen voor het perceel Leeteinde 18, terwijl daar een duidelijke nutsbestemming op rust. Hierbij is van belang dat op het perceel Leeteinde 20-22, pal achter het perceel Leeteinde 18, van oudsher een grote vrijstaande (schilders)schuur stond op gronden waarop destijds al een woonbestemming rustte. Deze schuur is gesloopt en aangebouwd aan de woning zelf, terwijl de (extra) woonbestemming is gehandhaafd. Reclamant vraagt om rechtszekerheid te verschaffen over de geschetste interpretatie van de bestemmingsplannen.
Beantwoording	In het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” is voor het perceel Leeteinde 20-22 de bestemming ‘Woondoeleinden, categorie I’ (WI) opgenomen. Dat geldt ook voor de door reclamant bedoelde gronden, gelegen achter de nutsvoorziening Leeteinde 18. De aan die bestemming verbonden voorschriften²⁹ staan op het betreffende perceel de bouw van een nog woning niet toe, aangezien slechts één woning per bouwperceel mag worden gebouwd en de door reclamant bedoelde gronden gezien de inrichting ervan onderdeel uitmaken van het bouwperceel Leeteinde 20-22. Bovendien geldt voor de oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, kapvorm en nokrichting van hoofdgebouwen (zoals woningen) de bestaande situatie ten tijde van de terinzagelegging van het plan als uitgangspunt. Op die peildatum was geen hoofdgebouw c.q. woning aanwezig op de door reclamant bedoelde gronden en er is ook geen aanduiding ‘Bestaande bebouwing en toegestane bebouwingsmogelijkheid’ opgenomen. Wel is het op basis van de voorschriften voor de bestemming ‘Woondoeleinden, categorie I’ (WI) mogelijk om van het gebouw Leeteinde 18 (geen eigendom reclamant) een woning te maken, omdat het als bouwperceel is aan te merken, daarop een hoofdgebouw aanwezig is dat is bestemd voor woningen en <i>tevens</i> voor nutsvoorzieningen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kon destijds een zienswijze worden ingediend. Reclamant heeft echter nagelaten daar tijdig gebruik van te maken. Gezien het voorgaande is op grond van het bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” de bouw van nog een woning op de door reclamant bedoelde gronden niet mogelijk. Ook het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” staat de bouw van een woning op de betreffende gronden niet toe, aangezien daartoe op basis van het geldende bestemmingsplan geen aanleiding bestaat. Voor het perceel Leeteinde 18 is voorzien in een passende regeling op basis van het geldende bestemmingsplan, waardoor op dit perceel een woning mogelijk blijft. Volledigheidshalve is ook het vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Broek

²⁹ Zie artikel 11, lid 2.2 van de voorschriften van bestemmingsplan Broek in Waterland 2008.

	in Waterland 2008” geldende bestemmingsplan “Beschermd Dorpsgezicht”³⁰ geraadpleegd. Ook dat bestemmingsplan staat de bouw van een woning op de door reclamant bedoelde gronden niet toe. Wel staat ook dit bestemmingsplan een woning toe op het perceel Leeteinde 18. In zowel het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008”³¹ als het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018”³² is in de regels een zogenoemde herschikkingsregeling opgenomen. Met toepassing van die bevoegdheid is het – onder voorwaarden – mogelijk het aantal woningen op een perceel te vergoten tot maximaal 3. Toepassing van deze regeling voor het perceel van reclamant is echter niet mogelijk, omdat de woning van reclamant een rijksmonument betreft en toepassing van de regeling bij rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden en objecten met de aanduiding ‘karakteristiek’ niet is toegestaan. Overigens is uit archiefonderzoek niet gebleken dat op enig moment ondubbelzinnige, rechtens te honoreren uitspraken zijn gedaan met als strekking dat mogelijkheden bestaan om een woning te bouwen op de door reclamant bedoelde gronden.
Als volgt opgenomen in ontwerp-bestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

³⁰ Vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Broek in Waterland op 27 juni 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 26 augustus 1975.

³¹ Zie artikel 11, lid 3.3

³² Zie artikel 17, lid 17.4.1

Zienswijze 23	
Samenvatting	In het ontwerpbestemmingsplan staat dat een perceel groen weiland aan de Drs. J. van Disweg niet mag worden bebouwd. Dit perceel bevindt zich tussen twee beoogde bouwlocaties. Door omwonenden is een verzoek gedaan om het bouwplan Drs. J. van Disweg 2 te verplaatsen naar het hiervoor bedoelde perceel, aansluitend op het perceel Drs. J. van Disweg 4-6. Reclamanten verzoeken daarom aan het stuk groen weidegebied aan de Drs. J. van Disweg 2, direct aan de sloot 't Dee de status te geven dat daarop niet mag worden gebouwd en het bouwplan voor dat perceel, een perceel op te schuiven. Daarmee wordt volgens reclamanten een goede oplossing geboden voor het ongenoegen van omwonenden ten aanzien van het bouwproject.
Beantwoording	Voor zowel de ontwikkelingen op het perceel Drs. J. van Disweg 2 als de ontwikkelingen op het perceel Drs. J. van Disweg 4-6 is een apart bestemmingsplan in procedure³³ en beide locaties liggen daarom buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan “Broek in Waterland 2018”. In het kader van die procedures is gelegenheid geboden zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en nadien beroep in te stellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan, voor zover reclamanten zich niet kunnen verenigen met de betreffende ontwikkelingen. Beide bestemmingsplannen zijn inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad. Het verzoek van omwonenden om het bouwplan op het perceel Drs. J. van Disweg 2 te verschuiven naar het naastgelegen perceel met de bestemming ‘Agrarisch’, gelegen binnen het plangebied, is daarbij niet overgenomen door de gemeenteraad. Er bestaat daarom geen aanleiding de bestemming ‘Agrarisch’, als in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voor het laatstgenoemde perceel, te herzien. Eventuele ongenoegens van omwonenden ten aanzien van het plan Drs. J. van Disweg 2 zijn – voor zover kenbaar gemaakt in de betreffende procedure – betrokken in de belangenafweging in het kader van de procedure van het betreffende bestemmingsplan en geven geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het voorliggende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2018”.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

³³ Bestemmingsplan “Broek in Waterland – Drs. J. van Disweg” (NL.IMRO.0852.BPKBRdisweg2016-va01), als vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2018 en bestemmingsplan “Broek in Waterland – Drs. J. van Disweg 4-6 (NL.IMRO.0852.BPKBRdisweg46017-va01), als vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2018.

Zienswijze 24	
Samenvatting punt a	Reclamant heeft sinds 2004 ontwikkelplannen voor de woningen Burgemeester P. Ph. Paulplantsoen 1 tot en met 12. In 2012 heeft reclamant de keuze gemaakt de woningen te slopen omdat renovatie geen haalbare optie is gebleken vanwege het strategische einde van de levensduur, de technische staat van de woningen en het woonoppervlak van de woningen. Ondanks het feit dat deze plannen bekend waren bij de gemeente, zijn de woningen aangewezen als gemeentelijk monument in 2014. Woningen van reclamant dienen te voldoen aan de hedendaagse normen, waardoor woningzoekenden geen lagere woonkwaliteit hoeven te accepteren, bij gebrek aan beter. Reclamant heeft nog steeds een financieel haalbaar plan voor nieuwbouw na sloop, dat voorziet in meer en grotere huurwoningen dan nu het geval is. Dit met behoud van architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit en behoud van de cultuurhistorische kwaliteit van het plantsoen. De kosten van renovatie zijn te hoog in verhouding tot de woonkwaliteit en de woninggrootte. Reclamant begrijpt dat diens plan onvoldoende concreet is om rechtstreeks te worden opgenomen in het bestemmingsplan, maar acht het ook onwenselijk de komende 10 jaar uit te blijven gaan van de bestaande situatie.
Beantwoording punt a	De woningen van reclamant aan het Burgemeester P. Ph. Paulplantsoen zijn in het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008” bestemd voor ‘Woondoeleinden, categorie I’ (WI). De doelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” is het bieden van een actueel planologisch kader, waarmee het plangebied in ruimtelijke zin goed kan worden beheerd. Bestemmingen en regels worden daarbij aan percelen toegekend op basis van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing.³⁴ In dit geval is in het ontwerpbestemmingsplan daarom voorzien in een passende bestemming, namelijk ‘Wonen – 1’, met daarbij passende bouw- en gebruiksregels. Zowel het geldende als het nieuwe ontwerpbestemmingsplan verzetten zich niet tegen nieuwbouw na sloop, mits herbouw plaatsvindt overeenkomstig de bouwregels die voor de betreffende bestemming gelden. Daarbij is inderdaad wel van belang dat de woningen zijn aangewezen als gemeentelijke monumenten, waardoor ze bescherming genieten op basis van de gemeentelijke erfgoedverordening. Daarin is onder meer een verbod opgenomen om gemeentelijke monumenten af te breken of in enig opzicht te wijzigen, zonder de daarvoor benodigde omgevingsvergunning.³⁵ Een eventuele aanvraag om een omgevingsvergunning voor het slopen van de monumentale woningen zal op dat moment worden beoordeeld aan de hand van de Wabo en de op dat moment geldende gemeentelijke erfgoedverordening. Hoewel het bestemmingsplan geen direct geldende regels bevat voor gemeentelijke monumenten omdat het een en ander al wordt gereguleerd via de gemeentelijk erfgoedverordening, is de toepassing van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden uitgesloten voor gemeentelijke monumenten. Dit geldt zowel voor het geldende bestemmingsplan als het nieuwe ontwerpbestemmingsplan.

³⁴ Nota van Uitgangspunten en Inventarisatie, pagina 10.

³⁵ Artikel 11, Erfgoedverordening Gemeente Waterland 2010.

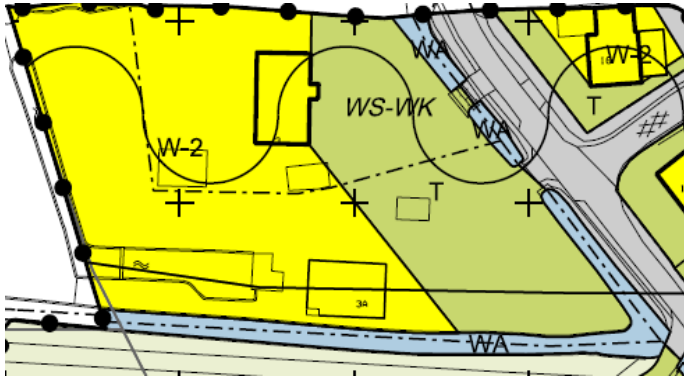
	Voor zover het beoogde plan van reclamant niet past binnen het geldende bestemmingsplan en het nieuwe ontwerpbestemmingsplan, wordt verwezen naar de beantwoording van punt b.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.
Samenvatting punt b	Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen op te nemen zodat nieuwbouw na sloop, al dan niet onder voorwaarden, mogelijk is. Reclamant denkt daarbij aan een bevoegdheid om af te wijken van de bouwregels voor de bestemming 'Wonen – 1' of een bevoegdheid om bouwvlakken en goot- en bouwhoogten te wijzigen, uitgaande van een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale bouwhoogte van 8,5 meter, de realisatie van maximaal 14 woningen, een bebouwd oppervlak per woning van maximaal 50 m² en met behoud van architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Het opnemen van een passende flexibiliteitsbepaling zorgt voor erkenning dat de komende 10 jaar een keuze moet worden gemaakt, terwijl in het kader van de toepassing daarvan nog zorgvuldige besluitvorming kan plaatsvinden, onder andere vanwege de status van de bestaande woningen als gemeentelijk monument.
Beantwoording punt b	Zoals uit de beantwoording van punt a blijkt, verzetten zowel het geldende als het ontwerpbestemmingsplan zich niet tegen nieuwbouw na sloop, mits herbouw plaatsvindt overeenkomstig de bouwregels die voor de locatie gelden. De regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn afgestemd op de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan. Uit de zienswijze van reclamant, de daarin voorgestelde, aan de gewenste flexibiliteitsbepaling te koppelen randvoorwaarden en de bijbehorende schetsen, kan worden opgesteld dat het plan twee woningen meer omvat dan nu aanwezig zijn. Bovendien worden bouwgrenzen overschreden. De betreffende ontwikkeling is daarom aan te merken als een initiatief als bedoeld in paragraaf 1.1 van deze nota. Nieuwe initiatieven worden alleen meegenomen in het bestemmingsplan indien wordt voldaan aan het in paragraaf 1.1 van deze nota beschreven afwegingskader. Het initiatief kan gezien dat afwegingskader niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Op basis van de op dit moment beschikbare informatie staat namelijk (nog) niet vast dat het initiatief ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar is. Wel staat vast dat vanwege noodzakelijke aanvullende belangenafwegingen en besluiten niet kan worden gewacht met vaststelling van het bestemmingsplan Broek in Waterland 2018 tot het moment dat hier wel aan kan worden voldaan, omdat dan stagnatie van de bestemmingsplanprocedure optreedt en zo de wettelijke actualisatietermijn van 10 jaar niet wordt gehaald. Zo zal nog regionale afstemming moeten plaatsvinden vanwege de gewenste extra twee woningen en zullen vervolgens regionale afspraken moeten

	worden gemaakt over deze ontwikkeling op grond van de PRV. Ook zal nog besluitvorming moeten plaatsvinden in het kader van Wet geluidhinder, omdat uit het uitgevoerde verkennend akoestisch onderzoek³⁶ blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt en uit de aangeleverde schetsen blijkt dat bouwgrenzen wijzigen. Het initiatief kan daarom ook vanwege strijd met hogere wet- en regelgeving niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Bovendien vraagt de monumentale status van de woningen, zoals reclamant ook onderkent, om zorgvuldige besluitvorming. Het voorzien in een algemene flexibiliteitsbepaling biedt onvoldoende mogelijkheden om de noodzakelijke zorgvuldigheid en het gewenste maatwerk te kunnen bieden. Gezien het voorgaande blijft een passende regeling op basis van de bestaande situatie en de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, gehandhaafd.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	-
Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan	De zienswijze leidt op dit punt niet tot wijziging van het plan.

Zienswijze 25 *	
Samenvatting	De voor het perceel van reclamant ingetekende voorgevelrooilijn is gezien de daarvoor opgenomen begripsomschrijving onjuist, aangezien de voorgevelrooilijn niet is doorgetrokken langs de naar het openbare gebied gekeerde gevel van het aanwezige hoofdgebouw. Reclamant doet in het licht van het voorgaande een voorstel voor een herbegrenzing van de bestemming ‘Wonen – 2’ en ‘Tuin’ en acht deze aanpassing van belang vanwege zijn voornemen om op het perceel een woning te bouwen, waarvan het bestaande hoofdgebouw na verbouwing/renovatie deel zal uitmaken.
Beantwoording	Voor het perceel van reclamant zijn in het ontwerpbestemmingsplan “Broek in Waterland 2018” de bestemmingen ‘Wonen – 2’ en ‘Tuin’ opgenomen, hetgeen overeenkomt met de bestemmingen die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Broek in Waterland 2008”. Gezien de begripsomschrijving van het begrip ‘hoofdgebouw’ ³⁷ in het geldende bestemmingsplan en het feit dat

³⁶ Zie bijlage 1 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan

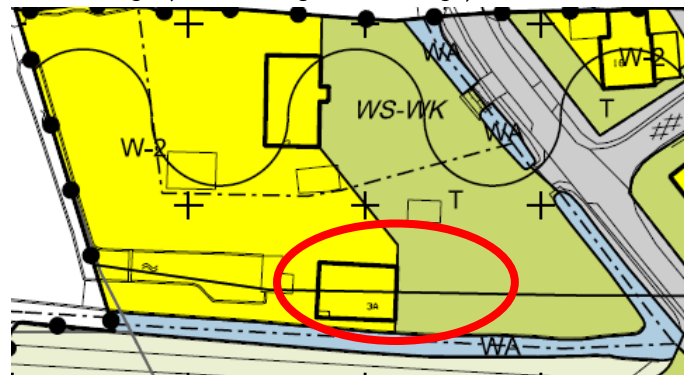
³⁷ Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

	het perceel van reclamant is aan te merken als een bouwperceel, kan op basis van het geldende bestemmingsplan op dit perceel inderdaad nog een woning worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan biedt die mogelijkheid niet, nu voor het perceel geen bouwvlak is opgenomen op de verbeelding. Zoals opgenomen in de NvU³⁸ geldt als uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan dat (ruimere) mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan behouden blijven, tenzij er – bijvoorbeeld op basis van de thematische uitgangspunten als benoemd in NvU – aanleiding bestaat daar van af te zien. Daarvan is in dit geval geen sprake. De begrenzing van de voor het perceel van reclamant opgenomen bestemmingen ‘Wonen – 2’ en ‘Tuin’ komt overeen met de begrenzing in het geldende bestemmingsplan. Hetgeen wordt gevraagd door reclamant is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan en aan te merken als een initiatief als bedoeld in paragraaf 1.1 van deze nota. De gevraagde herbegrenzing van de bestemmingen ‘Wonen – 2’ en ‘Tuin’ is voldoende duidelijk aangegeven in de zienswijze, is ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening of hogere wet- en regelgeving. Het meenemen van het verzoek leidt ook niet tot vertraging voor de bestemmingsplanprocedure. Bovendien sluit het voorstel inderdaad beter aan bij zowel de systematiek van het geldende bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan, aangezien daarbij wordt uitgegaan van de situering van de voorgevel van het hoofdgebouw als uitgangspunt voor de grens tussen de woon- en de tuinbestemming. Het verzoek wordt daarom gehonoreerd.
Als volgt opgenomen in ontwerpbestemmingsplan	<i>Verbeelding ontwerpbestemmingsplan</i> 

³⁸ Zie paragraaf 2.5 NvU

Te wijzigen bij vaststelling
bestemmingsplan

Verbeelding bij vaststelling bestemmingsplan



3. Ambtshalve wijzigingen

In dit deel van de nota zijn de wijzigingen beschreven die ambtshalve worden doorgevoerd, dus anders dan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen. Het betreft inhoudelijke aanpassingen van de regels en toelichting.

Nr	Betreft	Omschrijving	Ontwerpbestemmingsplan (ono1)	Te wijzigen bij vaststelling bestemmingsplan (vgo1)
1	Regels, Artikel 1.57	Het begrip ‘generaties’ wordt gewijzigd in het begrip ‘generatie’ en de begripsomschrijving wordt redactioneel afgestemd op de formulering in het ontwerpbestemmingsplan “Waterland-Paraplu-plan 2018”.	<i>Artikel 1.57 generaties:</i> in het kader van het samenwonen van één of meer generaties in een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woonschip en/of in de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, zodat de (zorg)taken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld, wordt onder deze generaties verstaan: (over)grootouders, ouders, broers, zussen, kinderen, kleinkinderen;	<i>Komt te luiden:</i> 1.57 generatie: in het kader van het samenwonen van één of meer generaties in een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woonschip 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;
2	Regels, Artikel 1.78	Het begrip ‘kleinschalig toeristisch overnachten’ wordt redactioneel afgestemd op de formulering in het ontwerpbestemmingsplan “Waterland-Paraplu-plan 2018”.	<i>Artikel 1.78 kleinschalig toeristisch overnachten:</i> het bieden van kortstondige overnachtingsmogelijkheden. Een of meerdere zelfstandige recreatieve verblijfsruimten in een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woonschip en/of in de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt hier ook onder verstaan;	<i>Komt te luiden:</i> Artikel 1.78 kleinschalig toeristisch overnachten: het bieden van kortstondige overnachtingsmogelijkheden. Eén of meerdere zelfstandige recreatieve verblijfsruimten in een gebouw of een woonschip en/of in daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt hier ook onder verstaan;
3	Regels, Artikel 4.4.1, Artikel 9.4, Artikel 17.5.1,	De specifieke gebruiksregels (strijdig gebruik) worden voor de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Maatschappelijk’, ‘Wonen – 1’, ‘Wonen – 2’, ‘Wonen – 3’ en ‘Wonen	<i>Artikel 4.4.1, sub g (Bedrijf):</i> het gebruik van een bedrijfswoning voor meer dan één huishouden, behoudens voor zover toegestaan op basis van het bepaalde in 32.4;	<i>Komt te luiden:</i> het gebruik van een bestaande bedrijfswoning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken voor meer dan één huishouden, anders

	Artikel 18.4.1, Artikel 19.4.1, Artikel 21.3.1	– Woonschepenligplaats’ voor wat betreft het gebruik van een woning c.q. woonschip voor meer dan één huishouden, redactioneel afgestemd op de formulering in het ontwerpbestemmingsplan “Waterland-Parapluplan 2018”.		dan hetgeen waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend en anders dan bedoeld in 32.4;
			-	<i>In artikel 9.4 (Maatschappelijk), tussen sub c en d wordt ingevoegd:</i> het gebruik van een bestaande bedrijfswoning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken voor meer dan één huishouden, anders dan hetgeen waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend en anders dan bedoeld in 32.4;
			<i>Artikel 17.5.1, sub d (Wonen – 1), artikel 18.4.1, sub d (Wonen – 2) en 19.4.1, sub d (Wonen – 3):</i> het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden, behoudens voor zover toegestaan op basis van het bepaalde in 32.4;	<i>Komen te luiden:</i> het gebruik van een bestaande woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken voor meer dan één huishouden, anders dan hetgeen waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend en anders dan bedoeld in 32.4;
			<i>Artikel 21.3.1, sub d (Wonen – Woonschepenligplaats):</i> het gebruik van een woonschip voor meer dan één huishouden, behoudens voor zover toegestaan op basis van het bepaalde in 32.4;	<i>Komt te luiden:</i> het gebruik van een bestaand woonschip en/of de daarbij behorende bergingen voor meer dan één huishouden, anders dan hetgeen waaraan in het verleden planologische medewerking is verleend en anders dan bedoeld in 32.4;
4	Regels, Artikel 32.4	De regels ten aanzien van generatiewonen worden redactioneel afgestemd op het ontwerpbestemmingsplan “Waterland-Parapluplan 2018”.	<i>Artikel 32.4 Generatiewonen:</i> Ten aanzien van het samenwonen van generatiewonen geldt dat een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woonschip en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van het samenwonen van generaties, mits:	<i>Komt te luiden:</i> 32.4 Generatiewonen Ten aanzien van het samenwonen van generatiewonen geldt dat een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woonschip en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mogen worden

			a. de (bedrijfs)woning of het woonschip niet wordt gesplitst; b. de samenwonende generaties daadwerkelijk hun hoofdverblijf (ook volgens de Basisregistratie Personen) op het betreffende adres hebben; c. het karakter van de bestaande (bedrijfs)woning of het bestaande woonschip als hoofdgebouw behouden blijft; d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het geldende Bouwbesluit; e. geen extra huisnummer(s)/postadres(sen) worden toegestaan, en; f. de ontsluiting van een bewoond bijbehorend bouwwerk plaatsvindt via de ontsluiting van de (bedrijfs)woning of het bestaande woonschip waartoe het bijbehorend bouwwerk behoort.	gebruikt ten behoeve van het samenwonen van generaties, mits: a. de bestaande (bedrijfs)woning of het bestaande woonschip niet wordt gesplitst; b. de samenwonende generaties daadwerkelijk hun hoofdverblijf (ook volgens de Basisregistratie Personen) op het desbetreffende adres te hebben; c. het karakter van de bestaande (bedrijfs)woning of het bestaande woonschip als hoofdgebouw behouden blijft; d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het geldende Bouwbesluit; e. geen extra huisnummer(s)/postadres(sen) worden toegestaan, en; f. de ontsluiting van een bewoond bijbehorend bouwwerk plaatsvindt via de ontsluiting van de bestaande (bedrijfs)woning of het bestaande woonschip waartoe het bijbehorend bouwwerk behoort.
5	Regels, Artikel 32.5	De bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid wordt redactioneel afgestemd op het ontwerpbestemmingsplan “Waterland-Parapluplan 2018”.	<i>Artikel 32.5 Kleinschalige toeristische overnachting:</i> 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 brutovloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 100 m²;	<i>Komt te luiden:</i> 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 het kleinschalig toeristisch overnachten ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte 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 horecaverunning en/of een exploitatievergunning verleend c.q. noodzakelijk is, en; f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	b. het kleinschalig toeristisch overnachten geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt; c. het kleinschalig toeristisch overnachten geen afbreuk doet aan de woon- en leefomgeving; d. het kleinschalig toeristisch overnachten niet leidt tot een onevenredige aantasting van belangen van derden; e. deze afwijking niet wordt toegepast voor zover een drank- en horecaverunning en/of een exploitatievergunning verleend c.q. noodzakelijk is, en; f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
6	Regels, Artikel 36.1	De regels ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen worden afgestemd op de op 28 december 2017 vastgestelde beleidsregel "Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland" en het ontwerpbestemmingsplan "Waterland-Paraplu-plan 2018".	<i>Artikel 36.1 Voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen:</i> a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend indien uit de aanvraag om die vergunning blijkt dat gelet op de omvang en/of het beoogde gebruik van dat gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte om te parkeren en voor het laden en lossen van goederen. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid c.q. ruimte voor het laden en lossen van goederen, indien wordt voldaan aan de beleidsregel 'Beleid Par-	<i>Komt te luiden:</i> 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;

			keerbehoefte, 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.	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 onder c, met inachtneming van het bepaalde in de beleidsregel 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland', dan wel wanneer deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, de geldende beleidsregel op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
7	Toelichting, Paragraaf 6.6.3	Op verzoek van het HHNK wordt de paragraaf grondwater, onderdeel van de waterparagraaf, aangepast voor wat betreft de beschreven maaiveld daling van	<i>De zin in paragraaf 6.6.3 van de toelichting:</i> De maaiveld daling van veenbodems is afhankelijk van de drooglegging en bedraagt 3 tot 6 mm per jaar.	<i>Komt te luiden:</i> De maaiveld daling van veenbodems is afhankelijk van de drooglegging en bedraagt enkele millimeters per jaar.

		veenbodems, omdat de daling gedurende de planperiode van het bestemmingsplan van variëren. Het aantal millimeters wordt bij peilbesluit vastgesteld.		
8	Toelichting, Paragraaf 7.2	Paragraaf 7.2 van de toelichting (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) wordt aangevuld met de resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan	<i>De tekst:</i> p.m. <i>Vaststellingsfase</i> p.m.	<i>Komt te luiden:</i> <i>Vaststellingsfase</i> Ten aanzien van alle ingekomen zienswijzen is een standpunt bepaald in de Zienswijzennota, tevens nota van wijzigingen. De indieners van de zienswijzen zijn hiervan op de hoogte gesteld. In deze nota zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen beschreven. De wijzigingen naar aanleiding van de Zienswijzennota, tevens nota van wijzigingen, zijn verwerkt in het bestemmingsplan.