

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Molengouw 48 Broek in Waterland



ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Molengouw 48 Broek in Waterland

Identificatie

identificatiecode: NL.IMRO.0852BPKBRmolengn48018-on01

Planstatus

Status: ontwerp

Datum:

30 mei 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Het plan	4
1.3 Wijziging bestemmingsplan	5
1.4 Het plangebied	6
1.5 Leeswijzer	6
2. RUIMTELIJK BELEID	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	12
2.5 Algehele conclusie ruimtelijk beleid	15
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
3.1 Ecologie	16
3.2 Cultuurhistorie en Archeologie	17
3.3 Wateraspecten	17
3.4 Milieuzonering	17
3.5 Bodem	17
3.6 Geluid	18
3.7 Luchtkwaliteit	18
3.8 Externe veiligheid	18
3.9 Verkeer en parkeren	20
3.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Toelichting op de bestemmingen	21
5. UITVOERBAARHEID	23
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2 Economische uitvoerbaarheid	23
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING:	
1. Stedenbouwkundige visie	
2. Ecologisch onderzoek	
3. Watertoets	
4. Bodemonderzoek	
5. Akoestisch onderzoek	
REGELS	24
BIJLAGE BIJ REGELS:	
1. Staat van bedrijfsactiviteiten	
VERBEELDING	45

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

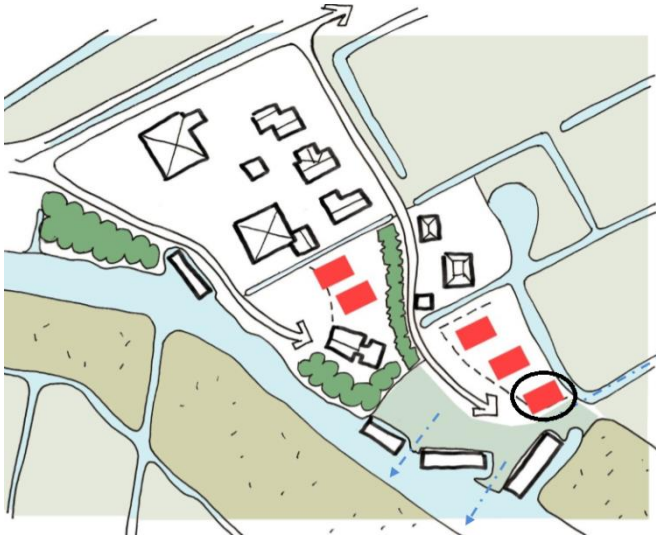
De eigenaar van het perceel nabij Molengouw nabij 48 in Broek in Waterland heeft het plan om op dit perceel een woning te bouwen. Het perceel waarop de bouw is beoogd, heeft in het huidige bestemmingsplan geen woonbestemming. De gemeente wil aan de beoogde ontwikkeling meewerken middels een herziening van het bestemmingsplan. In de onderstaande figuur is de locatie van de geplande woning weergegeven.



Figuur 1: planlocatie geplande woning (maps.google.nl)

1.2 Het plan

In het gebied spelen meerdere ontwikkelingen. Direct ten noorden van het plangebied aan de Molengouw 60-62 worden twee woningen gerealiseerd. Aan de westzijde worden ter plaatse van de Molengouw 46C en 46D ook twee extra woningen gerealiseerd. Voor deze nieuwbouw ontwikkelingen zijn aparte postzegel bestemmingsplannen vastgesteld. In onderstaande figuren zijn deze ontwikkelingen in de omgeving in kaart gebracht.



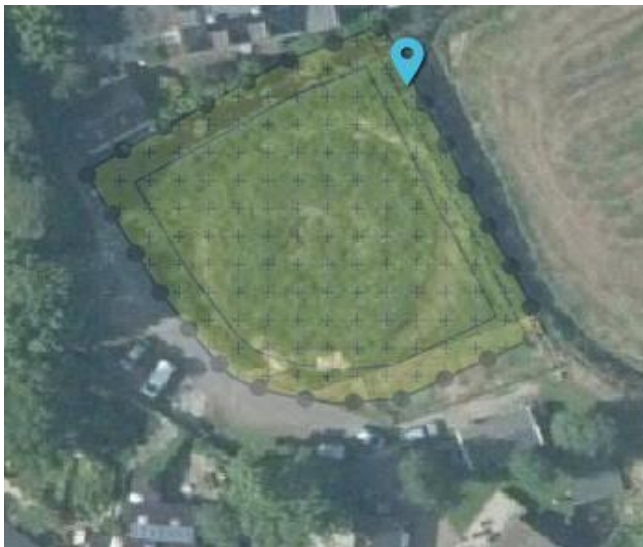
Figuur 2: ontwikkelingen omgeving (HzA stedenbouw&landschap)



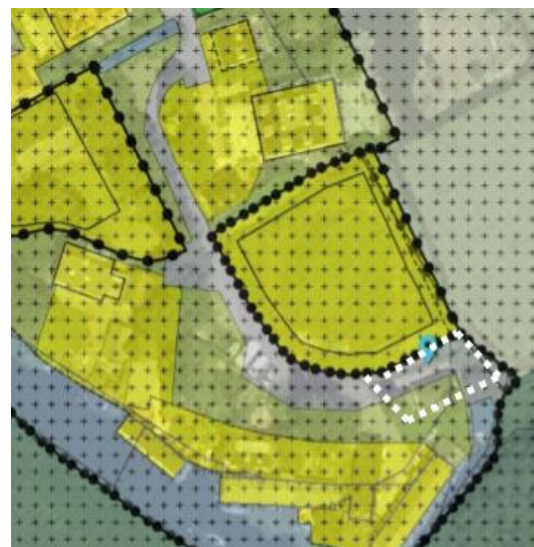
Figuur 3: ontwikkeling Molengouw 60-62 (JE architecten)

1.3 Wijziging bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Broek in Waterland 2018'. Op de locatie vigeren de bestemmingen "Verkeer-Verblijf" en 'Tuin'.



Figuur 4: bestemmingsplan Broek in Waterland Molengouw 60-62



Figuur 5: bestemmingsplan Broek in Waterland 2018

Om het bouwplan mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) op te stellen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Het plangebied

De Molengouw liep van oorsprong langs het water. Twee stolpboerderijen en een burgerwoning voegen zich nog in deze structuur. Parallel hieraan is een tweede straat aanwezig, met nieuwere woningen. De planlocatie ligt aan het eind van deze kleine weg. Langs het water liggen enkele woonboten.

Naast de geplande woning en omliggende grond, maakt ook het woonschip onderdeel uit van het plangebied, omdat vanuit het stedenbouwkundig advies volgt dat het woonschip naar het zuiden verplaatst moeten worden om het doorzicht naar het water te verbeteren. De verplaatsing van het woonschip is ook dit bestemmingsplan opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. RUIMTELIJK BELEID

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en Ruimte



Kaart regio Noordwest Nederland (SVIR)

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

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

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

Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 13 nationale belangen zijn:

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

2.1.2 Barro/AMvB

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

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren. Het Barro staat het plan voor de onderhavige locatie niet in de weg. De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en de meest recente actualisatie heeft op 28 september 2015 plaatsgevonden. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen:

klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

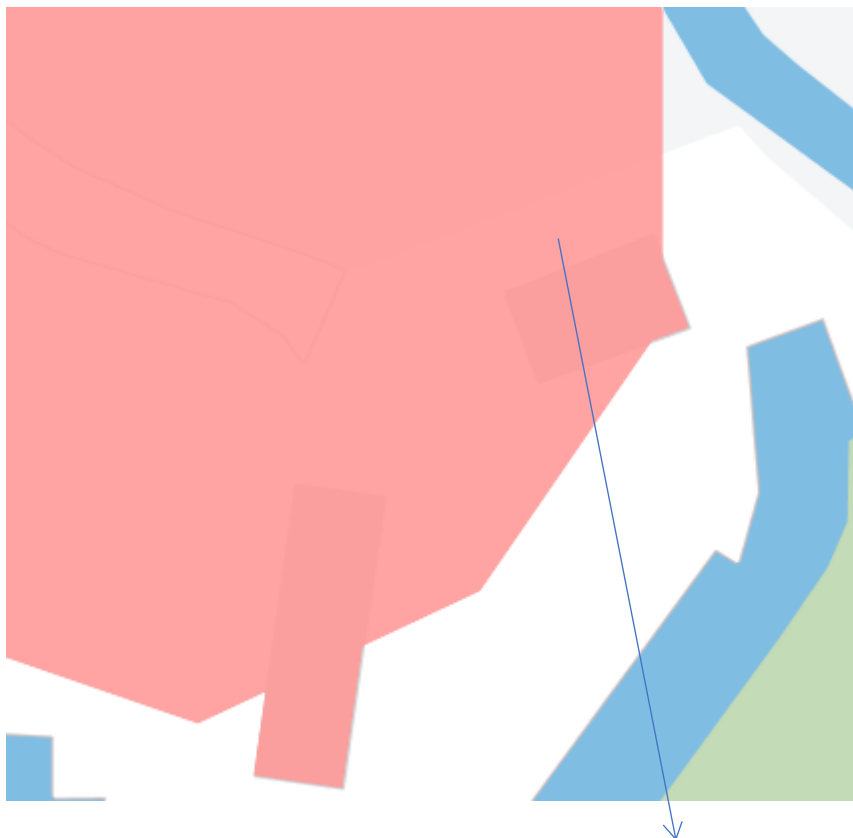
Conclusie rijksbeleid

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland

In de Structuurvisie staat op welke manier de provincie de ruimte in Noord-Holland tot 2040 wil gebruiken en ontwikkelen. De Structuurvisie 2040 is voor het eerst vastgesteld door Provinciale Staten (PS) op 21 juni 2010. De meest recente versie is vastgesteld door PS op 28 september 2015. De provincie Noord-Holland wil ten aanzien van woningen een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu). Provinciaal uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen Bestaand Bebouwd Gebied¹. Dit komt neer zowel het behoud van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Daarbij zouden plannen rondom OV-knooppunten bij voorkeur als eerste ontwikkeld moeten worden. Onderhavige planlocatie ligt binnen BBG en in de nabijheid (Alkmaar) van een OV-knooppunt). De provincie hecht groot belang aan een regionale programmering die aansluit bij de behoefte en heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's en woningbouwafspraken.



Kaartfragment Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Planlocatie Molengouw nabij 48

Conclusie

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

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

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

De planlocatie is gelegen binnen BSG van de gemeente Waterland. In het huidige bestemmingsplan is reeds een stedelijke functie (Verkeer-Verblijf en Tuin) toegestaan. Met het bestemmingsplan verandert de functie van de bestaande bebouwing in wonen. Daarnaast wordt de resterende grond bestemd als Tuin-Onbebouwd. Het ruimtelijk effect van de nieuwe bebouwingsmogelijkheden wordt verder in dit hoofdstuk beschreven.

Aardkundige waarden

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

2.2.3 Nationaal Landschap Laag Holland

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

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn:

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

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

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

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

Conclusie provinciaal beleid

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

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regiovisie Waterland 2040

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

Conclusie regionaal beleid

De bouw van een woning in het plangebied draagt bij aan de sociaal-economische vitaliteit van Broek in Waterland. Verdichting van het bebouwde gebied is in stedenbouwkundig opzicht een logische ontwikkeling. De toekomstvisie vormt geen belemmering ten aanzien van dit bouwplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Stedenbouwkundige onderbouwing

Zoals in hoofdstuk 1 is toegelicht, zijn er in de omgeving van het plangebied meerdere ontwikkelingen waarvoor een planologische procedure wordt gevolgd. Daarom is op 30 januari 2018 door HzA Stedenbouw en Landschap (hierna: HzA) een stedenbouwkundige visie gemaakt (als bijlage bijgevoegd) zodat de lopende ontwikkelingen in samenhang met onderhavig planinitiatief worden beschouwd.

De ruimtelijke beëindiging van de weg naast Molengouw 60 en 62 is op dit moment onduidelijk. Het toevoegen van een woning binnen de bestaande structuur is mogelijk zonder het gebied wezenlijk te verdichten. Volgens HzA moeten er wel duidelijke randvoorwaarden worden gesteld, omdat de ruimte tussen de huidige woonboot en Molengouw 62 niet heel groot is.

Op basis van de stedenbouwkundige visie, zijn randvoorwaarden gesteld:

- Er blijft naast de kavel een open ruimte bewaard, waardoor er vrij zicht over de polder is; deze ruimte ontstaat door het slopen van de bestaande schuur en botenhuis.
- de woonboot schuift iets in zuidelijke richting op, waardoor het zicht vanuit de open polder op het water wordt verbeterd;
- er wordt een duidelijke oostelijke bebouwingsrand aan de kavel gesteld: géén bebouwingsmogelijkheden binnen twee meter vanaf de denkbeeldig doorgetrokken sloot, en sluit hiermee aan op de herkenbare kavelrichting van het veenweidelandschap;
- er is slechts ruimte voor 1 woning, deze volgt de bebouwingslijn van Molenbouw 60 en 62;
- parkeren wordt op eigen erf opgelost;
- het verblijfsgebied is ruimtelijk een overgangsgebied tussen de woningen en de woonschepen/ het water.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde randvoorwaarden.

2.4.2 Welstandsnota Waterland

De gemeente Waterland heeft haar welstandsbeleid beschreven in de Welstandsnota Waterland 2018. In de Welstandsnota worden algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria onderscheiden. De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt om te beoordelen hoe het bouwwerk past in zijn omgeving. (Ver)bouwplannen worden getoetst aan de Welstandsnota.

Het plangebied valt in de Welstandsnota onder het 'Landelijk gebied'. Het landelijke gebied van de gemeente Waterland maakt deel uit van het Hollands-Utrechtse veenweidegebied en wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. De meeste gebouwen in het landelijke gebied maken deel uit van een lint. Karakteristiek zijn de stolpboerderijen op een erf, omgeven door bomen. Behalve de vele stolpboerderijen zijn ook vrijstaande woningen uit de jaren zestig veel voorkomend. Om in te spelen op de verwachte ontwikkelingen kan met een regulier welstandsniveau worden volstaan. Dit houdt in dat de basiskwaliteit van het gebied behouden moet blijven. Om te voorkomen dat in het landelijk gebied ongewenste nieuwbouw ontstaat (bijvoorbeeld catalogusbouw, boerderettes) mag het gebouw alleen vanuit de volgende invalshoeken worden ontworpen:

- het ontwerp is in zijn geheel direct afgeleid van de stolpboerderij. Dit houdt in dat het gebouw aan de objectgerichte welstandscriteria voor stolpboerderijen voldoet;
- Het ontwerp is in zijn geheel niet van een stolp afgeleid, maar heeft bijzondere op de plek toegesneden eigen architectonische kwaliteiten, afgeleid van gebiedseigen kenmerken.

Daarbij is het van belang dat de streekeigen landelijke architectuur wordt beschermd, opdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet verloren gaan. En dat voor het gebied wezensvreemde gebouwen of elementen (bijvoorbeeld wolfseinden) worden voorkomen.

De nieuw te bouwen woning zal aan bovenstaande criteria voldoen. Het gemeentelijk welstandsbeleid heeft daarnaast zijn vertaling gekregen in dit bestemmingsplan. Daarmee voldoet dit bestemmingsplan aan het gemeentelijk welstandsbeleid.

2.4.3 Woonvisie Waterland 2020

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

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

Met de realisatie van één woning wordt voorzien in de natuurlijke groei van de kern Broek in Waterland. Het perceel ligt in een klein woongebied dat in ontwikkeling is. De ontwikkeling sluit aan bij het uitgangspunt van de gemeente om te groeien met behoud van kwaliteit.

2.4.5 Duurzaamheidsagenda

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

De ambitie is om de te bouwen woning energieneutraal te bouwen. Er zal met een grondwaterpomp, zonnepanelen en vloerverwarming worden gewerkt. De woning zal conform de nieuw wetgeving zonder gasaansluiting worden opgeleverd.

2.4.8 Omgevingsvisie Waterland 2030

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

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

De kernprincipes zijn:

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

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

Conclusie

Het planinitiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Het plan is op een goede manier stedenbouwkundig onderbouwd waarbij rekening is gehouden met het landschap en de aanwezige natuurwaarden. Hiernaast zal de woning op een duurzame worden gebouwd en gebruikt en door het verplaatsen van het woonschip in zuidelijke richting en zal de beleving van het water vanuit het achterland verbeteren.

2.4.9 Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland

Op 21 december 2017 is het 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' vastgesteld. Dit beleid functioneert als toetsingskader om vast te stellen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Momenteel wordt in dit beleid aangegeven dat voor het bepalen van voldoende parkeergelegenheid gebruik wordt gemaakt van de CROW-publicatie. Het parkeren dient plaats te vinden op eigen erf. In paragraaf 3.9 wordt de extra parkeerbehoefte berekend op basis van de CROW-publicatie. Het blijkt dat er 2,3 parkeerplaatsen nodig zijn. Op eigen terrein kunnen 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

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

2.5 Algehele conclusie ruimtelijk beleid

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

3. Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor geldt de Wet natuurbescherming. Naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid zijn in deze wet ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

In 2016 is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling voor de realisatie van twee naastgelegen woningen aan de Molengouw 60-62 een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (bijlage 2) vormt de basis voor onderliggend bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

De planlocatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. In de Wet Natuurbescherming zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Wnb worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het Natuurbeleidsplan waarin het concept van Natuurnetwerk Nederland (NNN) is opgenomen.

Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 4 kilometer ten oosten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske.

Het plangebied is niet aangewezen als NNN of weidevogelleefgebied. Het plangebied wordt bovendien van het nabijgelegen NNN-gebied gescheiden door al aanwezige bebouwing, zodat negatieve effecten op het NNN-gebied naar aanleiding van de plannen niet worden verwacht. Het plangebied valt binnen de verstoringszone van de omringende bebouwing, zodat negatieve effecten op weidevogels in het aangrenzende weidevogelleefgebied naar aanleiding van de plannen niet worden verwacht. Het plan is daarmee niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, wordt verwezen naar het ecologisch onderzoek dat in het kader van de ontwikkeling aan de Molengouw 60-62 is verricht. Het doel hiervan is om na te gaan of nader ecologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 4 augustus 2016 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De inventarisatie is gerapporteerd in de memo zoals opgenomen in het ecologisch onderzoek (bijlage 2).

Uit de inventarisatie is naar voren gekomen dat ten aanzien van de soortenbescherming er een onvoldoende beeld ontstaat over het voorkomen van noordse woelmuis en waterspitsmuis. Er is nader onderzoek nodig om het voorkomen van deze soorten aan te tonen, dan wel uit te sluiten. Ook het voorkomen van bittervoorn en kleine modderkruiper kan niet worden uitgesloten in de watergangen rond het plangebied. Dit zijn echter geen beschermde soorten in het kader van de Wet

natuurbescherming. Om meer duidelijkheid te krijgen over het voorkomen van genoemde vissen wordt geadviseerd om in het najaar nogmaals een schepnetinventarisatie uit te voeren. Verder wordt geadviseerd om vestiging van rugstreeppad tijdens de uitvoering van de plannen te voorkomen en om het opgeslagen riet voor de overwinteringsperiode van ringslang te verwijderen. En dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

De soorten waarover een onvoldoende beeld bestaat over het voorkomen in het plangebied komen voor in of op de oevers van de watergangen langs het plangebied. Het plangebied heeft geen effect op de watergangen. Ook de oevers blijven onaangetast, waardoor een onderzoek naar de muizensoorten en de vissen niet nodig is. Om te borgen dat er geen natuurwaarden worden geschaad, is een beschermingsregime in dit bestemmingsplan opgenomen. Er is een functieaanduiding 'oever' opgenomen ter plaatse van de oever van de waterloop aan de achterzijde van het onderhavige perceel waar de woning wordt gerealiseerd. Ter plaatse mogen geen werken en bouwwerken worden uitgevoerd (tenzij een ecologisch onderzoek heeft aangetoond dat de soorten hier niet zitten). Met deze regeling worden eventueel in het plangebied voorkomende beschermde soorten niet door de ontwikkelingen in hun voortbestaan bedreigd.

Conclusie

Het plan is op het gebied van ecologie uitvoerbaar.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

In de Structuurvisie Noord-Holland is Waterland aangewezen als een van de gebieden die waardevolle archeologische vindplaatsen kennen. Het archeologische beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota wordt verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar zeker worden gesteld. Volgens de archeologienota ligt het plangebied in een gebied, waar archeologisch onderzoek is vereist bij plangebieden vanaf 2.500 m² en een bodemverstoring dieper dan 0,40 meter. Het plangebied heeft een oppervlakte van minder dan 1.200 m². Ingrepen van een grotere omvang zijn dan ook niet aan de orde. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Om het behoud van archeologische waarden ook bij toekomstige ontwikkelingen te borgen, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' in het bestemmingsplan opgenomen conform de regeling in het geldende bestemmingsplan.

Water speelt in dit gebied een belangrijke structurerende rol.

Het buitengebied van de gemeente Waterland bestaat grotendeels uit veenweidegebied dat vanaf de tweede helft van de 10e eeuw werd ontgonnen. Het ontginningsproces was afgestemd op de natuurlijke gesteldheid van het landschap. De planlocatie ligt in een veenpolderlandschap, bestaande uit onvergraven veen met een onregelmatig, vaak historisch verkavelingspatroon. Het is dooraderd met grillige veenwaterlopen (dieën, ook Ae of Ee genoemd), die karakteristiek zijn voor Waterland. Het veenpolderlandschap is in gebruik als grasland (veenweide).

Broek in Waterland is ontstaan doordat lineaire veenontginningsnederzettingen naar elkaar opschoven en aan elkaar groeiden. De geconcentreerde bewoning ontstond op een verkeersknooppunt, hiermee samenhangend vervulde Broek in Waterland een functie als handelscentrum.

Conclusie

Het plan is derhalve op het gebied van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

3.3 Wateraspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op het watersysteem in een peilgebied. Hiervoor is de uitvoering van een watertoets verplicht. Het is van belang om in een vroeg stadium met het waterschap te overleggen over de precieze invulling van de watertoets. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op 30 mei 2018 is via de digitale watertoets een wateradvies aangevraagd (bijlage 3). Op basis van de plangegevens is bepaald dat het plan een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Er vinden geen bouw-park of aanlegwerkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van de primaire waterloop De Molengouw.

De toename aan verharding in deze ontwikkeling bedraagt ca. 80 m². Omdat dit minder dan 800m² is, betekent dat er geen water compenserende maatregelen worden geëist.

Voor de overige onderwerpen geldt slechts een beperkte invloed op de belangen van het hoogheemraadschap. Dit kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze standaard maatregelen zijn opgenomen in het concept wateradvies dat is opgenomen in de Watertoets

Conclusie

Het plan mag vanuit het oogpunt water, uitvoerbaar worden geacht.

3.4 Milieuzonering

In de buurt van de planontwikkeling bevindt zich geen bedrijvigheid. Het plangebied wordt omringt door woningen en agrarisch gebied. De planlocatie bevindt zich daarmee niet in de invloedssfeer van bedrijfshinder. Met het plan worden geen bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Bedrijfshinder vanuit het planvoornemen op de omgeving is hierdoor ook niet aan de orde.

Conclusie

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

3.5 Bodem

De bestemming van de te ontwikkelen locatie is conform het bestemmingsplan Broek in Waterland 2018 'Verkeer' en 'Tuin' naar 'Wonen' en Tuin -onbebouwd. Wonen is een hindergevoelige functie als het gaat om de kwaliteit van de bodem. Het bestemmen van gronden met een verminderde bodemkwaliteit voor een gevoelige functie moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening in beginsel worden voorkomen. Om de geschiktheid van de bodem voor de functie wonen in kaart te brengen is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Landview BV, d.d. 29 september 2015 (bijlage 4).

In het onderzoek zijn licht verhoogde gehalten van kwik, lood en som PAK in de bovengrond aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwatermonster overschrijden de concentraties van barium en naftaleen de streefwaarden. In Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. Voor het zeer licht verhoogde gehalte aan naftaleen is geen verklaring voorhanden. De aangetroffen lichte verhogingen in de bodem zijn dusdanig gering en/of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaat, op basis van het onderzoek, geen risico voor de volksgezondheid bij het gebruik van de gronden voor wonen met tuin.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor de met dit plan beoogde woonfunctie.

3.6 Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van Burg. Peereboomweg. Omdat met voorliggend bestemmingsplan een gevoelige bestemming (wonen) mogelijk wordt gemaakt is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai vanwege de Burg. Peereboomweg nodig. Door BügelHajema Adviseurs is ten behoeve van het bestemmingsplan "Broek in Waterland - Molengouw 60-62" op 8 augustus 2016 onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai afkomstig van de Burg. Peereboomweg (bijlage 5). In dit onderzoek is de 48 dB geluidcontour van deze weg berekend.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwbouwlocatie buiten de 48 dB geluidcontour ligt. Uit het oogpunt van zowel de Wet geluidhinder als van een goede ruimtelijke ordening bestaat er geen bezwaar tegen de realisatie van de woningen wat betreft het aspect geluid.

3.7 Luchtkwaliteit

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

Het Beluist niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)< legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dit is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM als NO2. Bij de NIBM-toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

De gestelde parkeereis van 3 parkeerplaatsen zal naar verwachting een extra verkeersgeneratie van gemiddeld 8 extra voertuigbewegingen per etmaal voor een vrijstaande koopwoning. Het planvoornemen heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit in het gebied.

Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ligt onder de grenswaarde voor luchtkwaliteit. Het planvoornemen heeft door de geringe verkeersgeneratie geen substantiële invloed op de luchtkwaliteit. Het planvoornemen is uitvoerbaar op het gebied van luchtkwaliteit.

3.8 Externe veiligheid

In het kader van ruimtelijke procedures conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het aspect externe veiligheid in acht te worden genomen. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Conclusie

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

3.9 Verkeer en parkeren

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

Woningbouw leidt tot een toename van de verkeersgeneratie. Het gaat hierbij om een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied. Gemiddeld genomen kan worden uitgegaan van een toename van 7 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal. In het plangebied wordt één woning gerealiseerd. Dit leidt derhalve tot een toename van 7 verkeersbewegingen per etmaal van en naar het plangebied. Uitgaande van een spitsuurintensiteit van 10% van de etmaalintensiteit leidt dit tot een toename van de spitsuurintensiteit van 0,7 mvt bij uitvoering van het plan. Dit wordt acceptabel geacht; het plan heeft geen negatief effect op een goede leefomgeving.

Op 21 december 2017 is het parkeerbeleid vastgesteld in de gemeente. In dit beleid is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met de parkeerbehoefte in relatie tot ruimtelijke projecten. Als norm wordt de CROW richtlijn aangehouden. Hierbij wordt gerekend met de gemiddelde parkeernorm. De locatie is volgens de CROW/CBS niet stedelijk (rest bebouwde kom). De parkeerbehoefte voor vrijstaande woningen bedraagt hier gemiddeld 2,3 parkeerplaatsen per woning. Hierin wordt voorzien door de aanleg van drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Om de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te waarborgen, is hiervoor in de planregels een bepaling opgenomen.

Conclusie

Het planvoornemen leidt vooralsnog niet tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost. Dit maakt het planvoornemen op het gebied van omgevingsaspect verkeer uitvoerbaar.

3.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor beschreven milieuonderzoeken. Op de beoogde woningbouw is drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling uit bijlage D van het Besluit m.e.r. van toepassing. Dit gaat om gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
een oppervlakte van 100 hectare of meer,
een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Conclusie

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

4. Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Toelichting op de bestemmingen

4.2.1 Wonen

De kavel in het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. In het opgenomen bouwvlak is maximaal 1 woning mogelijk. Het bouwvlak ligt maximaal 3.0 meter van de buitenste zijdelinkse bestemmingsgrenzen en twee meter vanaf de aanduiding 'oever' en twee meter vanaf de onderste bestemmingsgrens. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in de regels verwoord. De woonfunctie mag bij recht worden gecombineerd met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep. Hierbij gaat het specifiek om het gebruik van gedeelten van bebouwing als kantoor- en praktijkruimte. Om geen afbreuk te doen aan het karakter van de woonbestemming mag dit gebruik slechts plaatsvinden voor zover de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten vallen niet van rechtswege binnen de bestemming, maar hiervan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning. Deze afwijkmogelijkheid is van toepassing op bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De aanduiding 'oever' heeft betrekking op een strook van 2 meter breed langs de oeverstrook. Ter plaatse mogen geen grondroerende werkzaamheden en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd, tenzij een ecologisch onderzoek heeft aangetoond dat zich hier geen beschermde diersoorten bevinden zoals de noordse woelmuis, waterspitsmuis, bittervoorn en kleine modderkruiper.

4.2.2 Tuin – Onbebouwd

De voortuin en een noordelijk deel van het plangebied heeft de bestemming 'Tuin – Onbebouwd'. Ter plaatse van deze bestemming mag niet worden gebouwd om het overgangsgebied tussen de woningen aan de Molengouw en de woonboten open te houden. Hiernaast wordt ook met deze bestemming de doorzichten richting het water geborgd.

4.2.3 Wonen – Woonschepen

Het bestaande woonschip maakt onderdeel uit van het plangebied omdat vanuit het stedenbouwkundig advies volgt dat het woonschip naar het zuiden verplaatst moeten worden om het doorzicht naar het water te verbeteren. De verplaatsing van het woonschip is in dit bestemmingsplan opgenomen.

4.2.4 Waarde - Aardkundig

De provincie Noord-Holland heeft in de structuurvisie en de verordening een aantal aardkundig waardevolle gebieden aangewezen. Deze hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundig'. Ter bescherming van deze waarde, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor bepaalde werken en werkzaamheden moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit betreft het aanleggen en dempen van sloten, ontgrondingen en andere ingrijpende wijzigingen in de bodemstructuur. Deze vergunning wordt slechts verleend als het gaat om werkzaamheden die geen onevenredige afbreuk doen aan de aardkundige waarden binnen de dubbelbestemming.

4.2.5 Waarde – Archeologie 4

Archeologisch erfgoed bestaat uit resten van menselijke activiteiten uit het verleden, die (veelal) ondergronds bewaard zijn gebleven. Dit kunnen resten van bouwwerken zijn, maar ook resten van gebruiksvoorwerpen, begravingen en agrarische activiteiten. Deze resten vertellen over de geschiedenis van Waterland, de mensen die er woonden en hun gebruiken en leefwijzen. Daarmee zijn deze resten een belangrijke bron van informatie. In het kader hiervan is de gemeente Waterland in de Archeologienota Waterland 2011 verdeeld in een aantal archeologische categorieën. Het plangebied valt onder de vierde categorie wat inhoudt dat bij een planomvang vanaf 2500 m² met een diepte van 40 centimeter onder het maaiveld rekening moet worden gehouden met archeologie. Om dit juridisch vorm te geven heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' gekregen. Deze bestemming regelt dat voor grondroerende werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangevraagd indien deze de eerder genoemde oppervlakte- en dieptemaat overschrijden. Hiermee wordt het behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied geborgd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van een ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd en is er geen exploitatieplan nodig.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen gepresenteerd aan omwonenden en de ontwikkelaars van de te bouwen woningen aan de Molenbouw 60-62 en Molengouw 46C/46D. Deze belanghebbenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het planvoornemen.

In het kader van een procedure tot het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, dient eerst wettelijk overleg plaats te vinden met de wettelijke overlegpartners als bedoeld in art. 3.1.1 Bro.

Vervolgens wordt een ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen op het ontwerp naar voren brengen. Daarna wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is er de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het besluit.

PLANREGELS

Artikel 1 Begrippen	24
Artikel 2 Wijze van meten	28
Artikel 3 Tuin – Onbebouwd	30
Artikel 4 Wonen	31
Artikel 5 Wonen – Woonschepenligplaats	34
Artikel 6 Waarde – Aardkundig	36
Artikel 7 Waarde – Archeologie 4	37
Artikel 8 Anti – dubbeltelregel	39
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	39
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	40
Artikel 11 Overige regels	41
Artikel 12 Overgangsrecht	42
Artikel 13 Slotregel	43

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Molengouw 48 te Broek in Waterland met identificatienummer NL.IMRO.0852BPKBRmolengn48018-on01 van de gemeente Waterland;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-gebonden beroep

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 ander bouwwerk:

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

1.7 archeologisch waardevol terrein:

een terrein waarin zich voorwerpen en/of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

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

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

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

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 dakterras:

een plat dak dat door de wijze van afwerking geschikt is gemaakt om te worden gebruikt als terras, niet bedoeld een balkon uitstekend of op een erker;

1.20 detailhandel

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

1.21 erker:

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

1.22 gebouw:

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

1.23 generaties:

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;

1.24 hoofdgebouw:

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

1.25 kampeermiddel:

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

1.26 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.27 kleinschalig toeristisch overnachten:

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;

1.28 overig bouwwerk:

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

1.29 overkapping:

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

1.30 paardrijbak:

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

1.31 peil:

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

1.32 productie gebonden detailhandel:

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

1.33 seksinrichting:

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

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.34 standplaats:

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

1.35 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel;

1.36 voorgevelrooilijn:

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing;

1.37 woning:

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

1.38 woonhuis:

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

1.39 woonschip:

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

1.40 zijerf:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

- a. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor balkon- en dakterrashekken: het hoogste punt tussen het balkon- respectievelijk het dakterrashek en de bovenkant van het dak;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor bruggen: vanaf het zomerwaterpeil tot aan het hoogste punt van een brug;

2.2 de breedte / diepte / lengte van een gebouw:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 plafondhoogte:

vanaf de vloer tot aan het plafond;

2.5 de diepte van een aanleggelegenheid:

vanaf de waterkant tot het einde van de aanleggelegenheid;

2.6 de gezamenlijke brutovloeroppervlakte:

tussen de binnenwerkse gevelvlakken en scheidingsmuren van alle ruimten die bij het meten worden betrokken;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. De inhoud van een bouwwerk wordt berekend exclusief ondergrondse ruimtes, zoals een kelderruimte;

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, met inbegrip van overstekken, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 Uitzondering meetwijze:

- a. Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken geldt dat bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen uitsluitend mogen worden overschreden door tot het gebouw behorende ondergeschikte delen, zoals stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 m bedraagt;
- b. de bouw- of goothoogte in hoofdstuk 2 mag worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen, hellende dakvlakken, topgevels, en andere ondergeschikte bouwdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin – Onbebouwd

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;

met daaraan ondergeschikt:

b. nutsvoorzieningen;

c. kleinschalige duurzame energiewinning;

d. ontsluitingswegen;

e. parkeerplaatsen;

f. water.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - 2. kleinschalig toeristisch overnachten;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kleinschalige duurzame energiewinning;
- h. rustpunten;
- i. water;

met de daarbijbehorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. oevers ter plaatse van de aanduiding 'oever'
- m. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten.

Ter plaatse van de aanduiding 'oever' mogen geen bouwwerken worden gebouwd en geen werken, geen bouwwerken zijnde, worden uitgevoerd tenzij ecologisch onderzoek verricht door een deskundige heeft aangetoond dat de noordse woelmuis, waterspitsmuis, bittervoorn en kleine modderkruiper hierdoor niet worden verstoord.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woningen gebouwd,;
- b. een hoofdgebouw wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrans gebouwd;
- c. een hoofdgebouw wordt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gebouwd;
- d. per bouwperceel wordt maximaal één woning gebouwd;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3.50 meter;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 7,00 meter;

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op een afstand van ten minste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 100 m² per hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt, indien voorzien van een kap, ten hoogste 5,00 m;
- e. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m en met dien verstande dat de goothoogte op zijerven bij hoekwoningen ten hoogste 4,00 m bedraagt.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van windturbines, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen:
 - 1. voor de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 1,00 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van balkonafscheidings bedraagt ten hoogste 1,20 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6,00 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een woning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachting in een woning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de woning en meer dan twee kamers worden gebruikt, tenzij daaraan in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, anders dan kleinschalig toeristisch overnachten en rustpunten en anders dan waaraan in het verleden planologische medewerking is verleend;

- d. het gebruik van een woning voor meer dan één huishouden, behoudens voor zover toegestaan op basis van het bepaalde in 10.2
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, anders dan bedoeld in 10.2 en voor een beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, of een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, anders dan waaraan in het verleden planologische medewerking is verleend;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel bij een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, zwembad en/of een tennisbaan.

Artikel 5 Wonen – Woonschepenligplaats

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonschepenligplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ligplaatsen voor woonschepen ten behoeve van permanente bewoning;

al dan niet in combinatie met ruimte voor:

- 1. kleinschalig toeristisch overnachten;
- 2. beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. oevers en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen en terreinen;
- f. bergingen;
- g. rustpunten;
- h. vlonders;
- i. walbeschoeiing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woonschepen

Voor woonschepen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is één woonschip toegelaten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonschepen', het genoemde aantal als maximum geldt;
- b. de bouwhoogte van een woonschip bedraagt niet meer dan 3,50 m;
- c. de totale oppervlakte van een woonschip bedraagt niet meer dan 120 m² waarbij de lengte en breedte van een woonschip niet meer bedraagt dan 20,00 m respectievelijk 6,00 m;
- d. drijvende vlonders mogen niet breder zijn dan 2,00 m en niet langer dan de lengte van de gevel van het woonschip waarlangs de vlonder is gelegen.

5.2.2 Bergingen

Voor het bouwen van bergingen gelden de volgende regels:

- a. het oppervlakte aan bergingen bedraagt per woonschip ten hoogste 18 m²;
- b. de bouwhoogte van een berging bedraagt ten hoogste 2,70 m;
- c. bergingen mogen niet op een kortere afstand dan 3,00 m van een bestemming 'Water' worden gebouwd.

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6,00 m;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2,00 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een woonschip zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van het woonschip;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachting in een woonschip zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van het woonschip en meer dan twee kamers worden gebruikt, tenzij daaraan in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, anders dan kleinschalig toeristisch overnachten, rustpunten en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- d. het gebruik van een woonschip voor meer dan één huishouden, behoudens voor zover toegestaan op basis van het bepaalde in 10.4;
- e. het gebruik van bergingen voor bewoning, anders dan bedoeld in 10.4 en voor een beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, of een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, anders dan waaraan in het verleden planologische medewerking is verleend;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel bij een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, zwembad en/of een tennisbaan.

Artikel 6 Waarde - Aardkundig

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Aardkundig' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de uitbouw van de aardkundige waarden.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 in die zin dat sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen worden gedempt en/of gegraven, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aardkundige waarden van het gebied.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, diepploegen, egaliseren, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse hoofdtransport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in 6.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en het normaal gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aardkundige waarden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 2.500 m²;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 2.500 m²;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 2.500 m² op een grotere diepte dan 0,40 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m;

h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,40 m.

7.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

7.3.3 Toetsingscriteria

De in 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

7.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Regeling dakterrassen

Voor dakterrassen geldt:

- a. een dakterras is uitsluitend toegestaan bij een (bedrijfs)woning;
- b. een dakterras aan de voorzijde van een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- c. een dakterras op een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet toegestaan;
- d. een dakterras dient te worden omsloten door een hekwerk met een hoogste van ten hoogste 1,20 m. Dit hekwerk dient binnen de dakrand te worden geplaatst.

9.2 Bestaande maatvoeringen

- a. 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.
- b. 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.

9.3 Ondergronds bouwen

9.3.1 Algemeen

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan, mits:

- a. de ondergrondse bouw onder de oppervlakte van de bovengronds gelegen gebouwen wordt gebouwd;
- b. wordt gebouwd tussen peil en 3,50 m onder peil.

9.3.2 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van 9.3.1 ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, mits:

- a. de kelder ten minste 10,00 cm onder peil wordt gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg ten minste 1,00 m bedraagt, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. de kelders niet voorzien worden van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen en recreatievaartuigen;
- f. het opslaan en/of stallen van producten, materiaal, en naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen buiten de bedrijfsgebouwen, anders dan ten behoeve van het op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf en de op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken als seksinrichting.

10.2 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 gebruikt ten behoeve van het samenwonen van generaties, mits:

- 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.

10.3 Kleinschalige toeristische overnachting

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;
- 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.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen, percentages, tot niet meer dan 15% van die maten, afmetingen en percentages;;
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van de overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch of esthetisch beter realiseren van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3,00 m bedragen en geen vergroting van bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - 1. erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:
 - de diepte van een erker ten hoogste 1,00 m bedraagt;
 - de bouwhoogte ten hoogste de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,20 m, bedraagt;
 - 2. balkons, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;
 - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt;
 - 3. liftinstallaties ten behoeve van de huisvesting van minder validen, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 2,00 m wordt overschreden;
 - de bouwhoogte ten hoogste 6,00 m bedraagt;

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of gebruik en/of afwijking van het bestemmingsplan, dan wel het wijzigen van het bestemmingsplan die aanleiding geven tot een te verwachten parkeerbehoefte dan wel een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt slechts verleend indien wordt voorzien in:
 - 1. voldoende parkeerplaatsen die duurzaam in stand worden gehouden, en/of;
 - 2. voldoende ruimte voor het laden- en lossen van goederen die duurzaam in stand wordt gehouden.
- b. Voldoende parkeerplaatsen en/of voldoende ruimte voor het laden- en lossen van goederen worden gerealiseerd in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw en/of voorziening behoort.
- c. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid c.q. ruimte voor het laden en lossen van goederen, indien is voldaan aan de beleidsregel 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland', dan wel wanneer deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt voldaan aan de geldende beleidsregel op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
- d. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

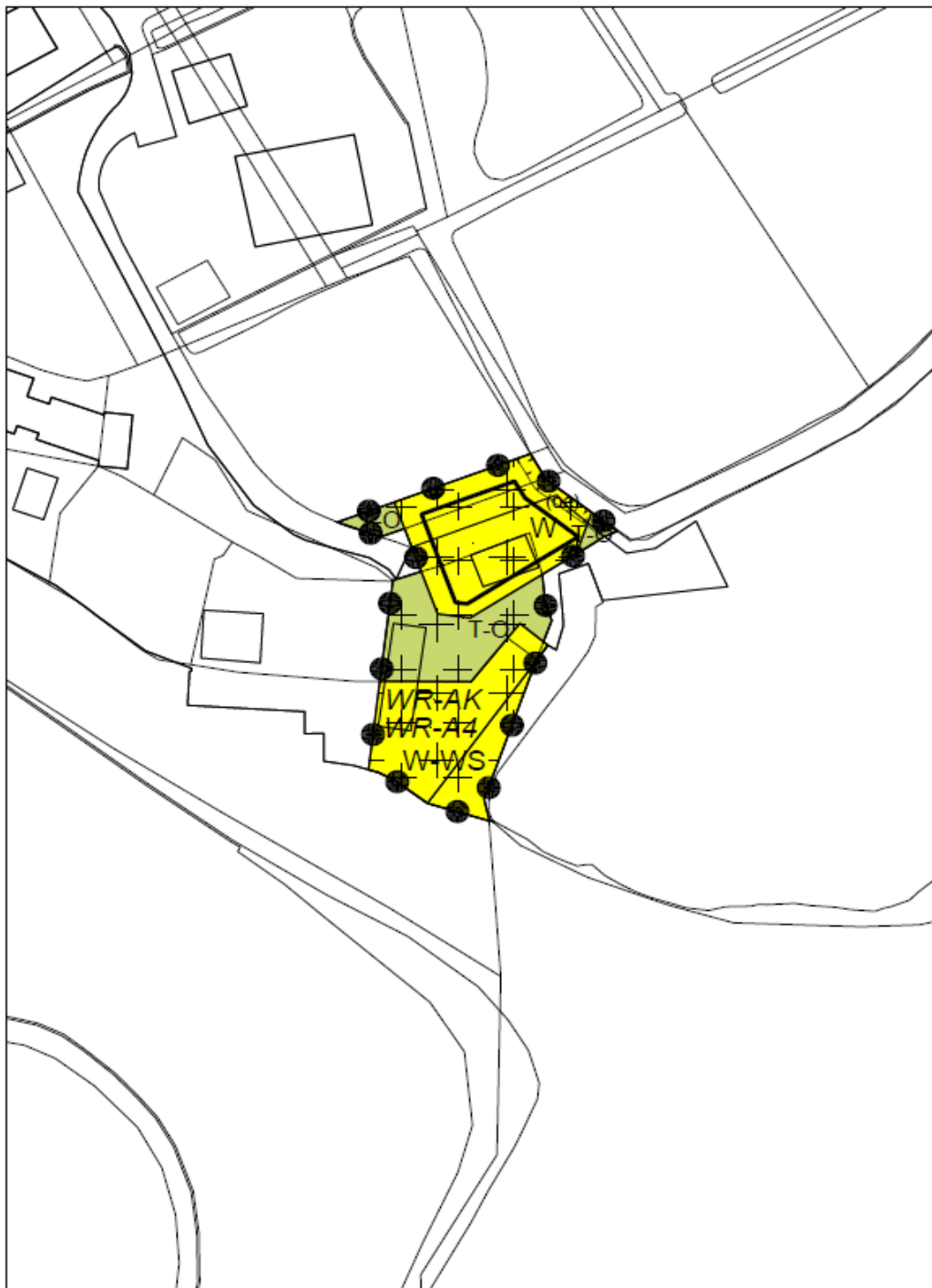
1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Molengouw nabij 48 Broek in Waterland.'



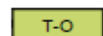
LEGENDA

Plangebied



Plangebied

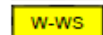
Enkelbestemmingen



Tuin - Onbebouwd

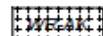


Wonen

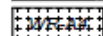


Wonen - Woonschepen

Dubbelbestemmingen

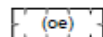


Waarde - Aardkundig



Waarde - Archeologie 4

Funcctieaanduidingen



oever

Bouwvlakken



bouwvlak

Verklaringen



ondergrond

BESTEMMINGSPLAN MOLENGOUW 48 BROEK IN WATERLAND

Gemeente Waterland

NL.IMRO.0852BPKBRmolengn48-on01

schaal: 1:1000

formaat: A4

concept: 18-04-2018 / SB

voortontwerp: / tekenaar

ontwerp: 30-05-2018 / SB

vastgesteld: / tekenaar

projectnr. OPDR: .

projectnr. VWP: 18VISDA001

bestandsnaam: 18VISDA001-002.dwg

viewpoint

Torenallee 45
5617 BA Eindhoven



www.viewpoint.nl

info@viewpoint.nl

040 304 10 85