

concept -

Gemeente **B E E M S T E R**

R u i m t e l i j k e o n d e r b o u w i n g

t.b.v.

Afwijking van het bestemmingsplan

ex. artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Project:

“Drie kavels voor vrijstaande woonhuizen

Zuiderweg 50, Zuidoost-Beemster”

i.o.v. A.G.R. de Ruiters Vastgoed BV,

Postbus 6, 1510 AA Oostzaan.

4 oktober 2013

Inhoud

| | | |
|------------------|---|-----|
| 1. | Inleiding | 1. |
| 2. | Omschrijving nieuwe ontwikkeling | 2. |
| 2.1 | Bestaande situatie | 2. |
| 2.2 | Stedenbouwkundige structuur | 2. |
| 2.3 | De nieuwe situatie | 3. |
| 3. | Ruimtelijk beleidskader | 4. |
| 3.1 | Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte | 4. |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 4. |
| 3.2.1 | Structuurvisie NH 2040 | 4. |
| 3.2.2 | Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie | 5. |
| 3.2.3 | Provinciale woonvisie | 6. |
| 3.2.4 | Provinciale Regionale Actieprogramma traject (RAP) | 7. |
| 3.2.5 | Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam | 7. |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid | 8. |
| 3.3.1 | Structuurvisie | 8. |
| 3.3.2 | Des Beemsters en Beemster Erf | 9. |
| 3.3.2 | Bestemmingsplan | 9. |
| 4. | Beeldkwaliteit | 11. |
| 4.1 | Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid | 11. |
| 4.2 | De gemeentelijke welstandsnota | 11. |
| 5. | Milieubeperkingen en omgevingsaspecten | 12. |
| 5.1 | Milieu | 12. |
| 5.1.1 | Bodem en grondwater | 12. |
| 5.1.2 | Watertoets | 12. |
| 5.1.3 | Bedrijven en milieuzonering | 13. |
| 5.1.4 | Geluid | 13. |
| 5.2 | Verkeersaspecten | 13. |
| 5.3 | Luchtkwaliteit | 14. |
| 5.4 | Externe veiligheid | 14. |
| 5.5 | Leidingen | 15. |
| 5.6 | Cultuurhistorie / Archeologie | 15. |
| 5.6.1 | Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie NH | 15. |
| 5.6.2 | Cultuurhistorische waardenkaart | 17. |
| 5.6.3 | Gemeentelijk Archeologiebeleid | 17. |
| 5.7 | Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna | 17. |
| 5.8 | Duurzaamheidsaspecten | 18. |
| 6. | Uitvoerbaarheid | 18. |
| 6.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 18. |
| 6.1.1 | Wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1. Bro | 18. |
| 6.1.2 | Tervisielegging ontwerp | 18. |
| 6.1.3 | Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad | 18. |
| 6.2 | Economische/financiële uitvoerbaarheid | 18. |
| BIJLAGE 1 | 'Nut en Noodzaak' en 'Ruimtelijke kwaliteit'. | |
| BIJLAGE 2 | Conclusies en aanbevelingen uit het bodemonderzoek | |
| BIJLAGE 3 | Conclusie en Advies uit het akoestisch onderzoek | |

1. Inleiding

A.G.R. de Ruiters Vastgoed BV, Postbus 6, 1510 AA Oostzaan verzoekt burgemeester en wethouders medewerking te verlenen aan de omzetting van de bedrijfsbestemming van het perceel Zuiderweg 50, Zuidoost-Beemster, in een woonbestemming voor een strook langs de Zuiderweg, waarbij de overige gronden de agrarische bestemming krijgen conform de omringende gronden.

De aanleiding is het voornemen om op het perceel Zuiderweg 50 drie kavels geschikt te maken / in te richten voor de realisering van vrijstaande woningen in de bestaande lintbebouwing. Een en ander is ter vervanging / compensatie van een af te breken bedrijfspand met bijbehorende dienstwoning.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Beemster, sectie E, nr. 963.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband

Strijdigheid met vigerende bestemmingsplan

Voor de gronden op de planlocatie vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied 2012”, vastgesteld 10 juli 2012.

De huidige bestemming van het relevante deel van de gronden is “Bedrijf” (artikel 8).

De initiatiefnemer beoogt het inrichten van 3 percelen aan de Zuiderweg ten behoeve van vrijstaande burgerwoningen als aanvulling van het bebouwingslint; de bedrijfsbestemming komt daarmee te vervallen.

De gevraagde woonbestemming en de agrarische bestemming zijn op de betreffende gronden derhalve strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Planologische regeling

Voor een passende planologische regeling wordt een procedure ex art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**) gevolgd, ter voorbereiding van de separate aanvraag door de toekomstige eigenaren voor een omgevingsvergunning, ieder voor de eigen woning. Als onderdeel van de procedure dient een “goede ruimtelijke onderbouwing” (ex. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**)) te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk- stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord.

Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

Op de planlocatie was een bedrijf gevestigd met een dienstwoning. De bedrijfsbebouwing is in 2011 tenietgegaan door brand.

Aanvankelijk was het de bedoeling om de bedrijfsbestemming te handhaven ten behoeve van een nieuw bedrijf, maar inmiddels is de conclusie getrokken dat op de locatie het meest doelmatige gebruik de woonfunctie is, zodat de herontwikkeling nu gericht is op de nieuwbouw van drie woningen ter completering van het bebouwingslint aan de Zuiderweg.

De resten van de bedrijfsgebouwen zullen worden gecomoveerd en de vrijkomende gronden worden toegevoegd aan het agrarische areaal.



afb. 2 De situatie aan de Zuiderweg 50 vóór de brand

2.2 De stedenbouwkundige structuur

De planlocatie is onderdeel van een karakteristiek bebouwingslint, zoals dat is gegroeid langs de ontginningsweg in een droogmakerij i.c. de Zuiderweg in de zuidflank van de Beemster.



afb. 3 De planlocatie op de kadastrale kaart

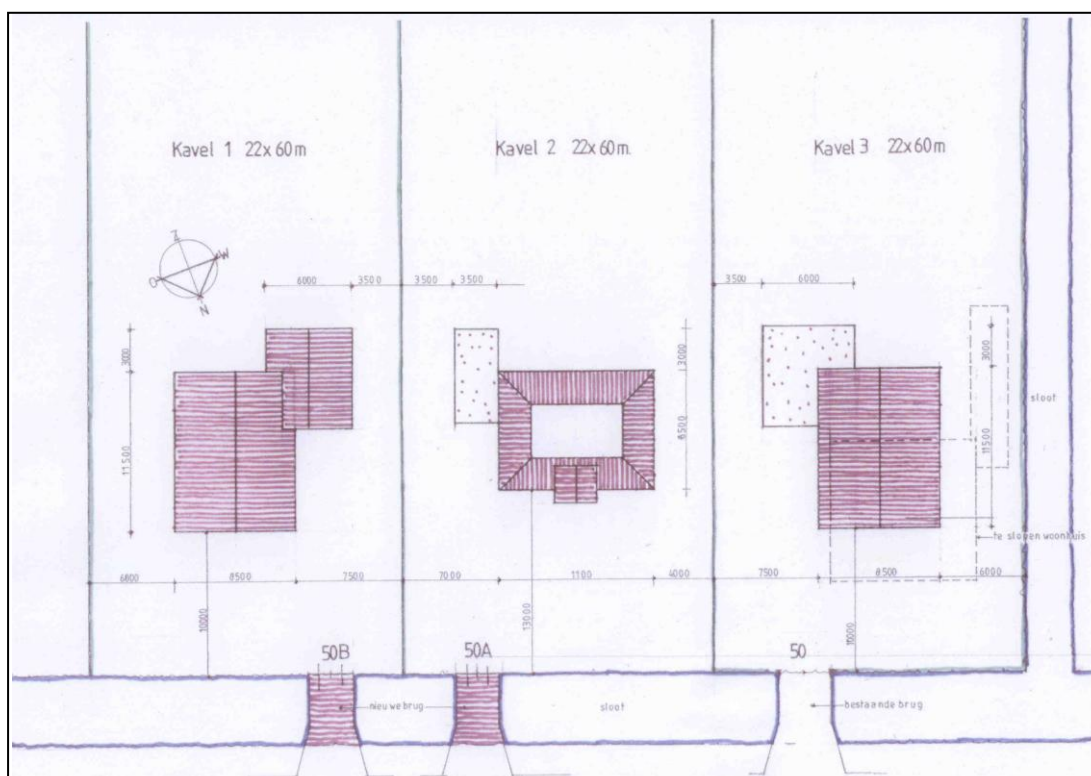
Kenmerkend is dat de woongebouwen op de weg zijn georiënteerd, met de bijgebouwen - en waar aanwezig de bedrijfsbebouwing – in een achterschikking.

De stedenbouwkundige samenhang is te typeren als een half-open bebouwingslint. Hoewel in verhouding met het open landschap rondom sprake is van een zekere 'verdichting', is tussen de individuele woongebouwen een redelijk ruime afstand aanwezig.

2.3 De nieuwe situatie

Het is de bedoeling dat het gehele perceel wordt opgeschoond en vrij gemaakt van bebouwing inclusief de dienstwoning.

De breedte van het perceel is ca. 66,00 m', zodat het mogelijk is om - rekeninghoudend met de karakteristiek van de half-open lintbebouwing – drie ca. 22,00 m' brede woonkavels te creëren. Voor de diepte is o.a. vanwege huidige marktpraak gekozen voor 60,00 m'.



afb. 4 Een voorbeeld hoe de 3 woonhuizen zouden kunnen worden gesitueerd



afb. 5 Bijbehorende referentie voor de toe te passen landelijke typologie

De vormgeving van de nieuwe woningen zal worden afgestemd op de traditioneel-ambachtelijke typologie van de landelijke bebouwing in Noord-Holland. (zie ook **paragraaf 4**).

De hoofdmaterialen zijn baksteen voor de gevels, keramische pannen voor de daken en voor ondergeschikte delen houten betimmeringen.

Een en ander is gericht op een harmonieuze invoeging in de bestaande lintbebouwing.

Voor de bijbehorende gewenste maatvoering in de nieuwe bestemmingsregeling zie **afb. 10**.

3. Ruimtelijk beleidskader

De ontwikkeling betreft het inrichten van een deel van de gronden van een voormalig bedrijf met drie kavels voor het realiseren van drie burgerwoningen in de lintbebouwing ter vervanging van het nu aanwezige bedrijfscomplex met dienstwoning.

3.1 *Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling" is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 *Structuurvisie NH 2040*

De "Structuurvisie Noord-Holland 2040" -'Kwaliteit door veelzijdigheid', is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" (Het voormalige Streekplan), overgenomen.

Uitgangspunt voor 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid". Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.*

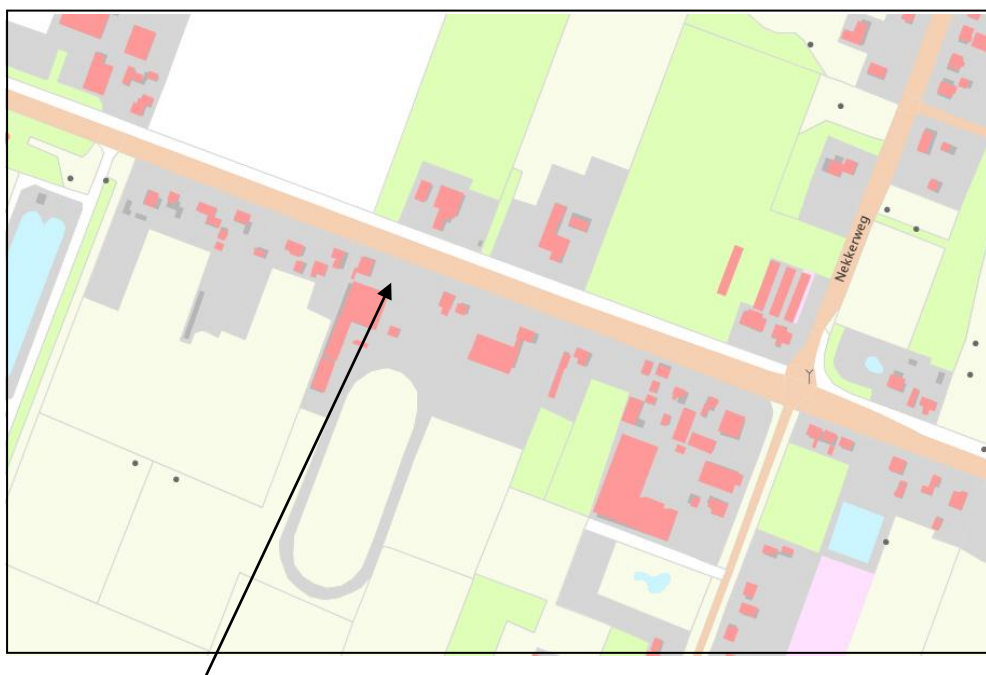
In het kader van een van die hoofddoelstellingen, te weten de ruimtelijke kwaliteit, wil de Provincie Noord-Holland de (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

De 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' is daarentegen het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten. Dit instrument is wel bindend voor de gemeenten.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)* opgesteld. Deze verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.



afb. 6 Planlocatie op Themakaart Bestaand Bebouwd Gebied uit het PRVS

Bij de PRVS zijn negen themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld.

Op de **themakaart 'bestaand bebouwd gebied'** is te zien dat de huidige bebouwing c.a. is aangegeven met roze vlakken; de woning die de bedrijfswoning vervangt valt daar gedeeltelijk in en de twee overige nieuwe woningen vallen daarbuiten.

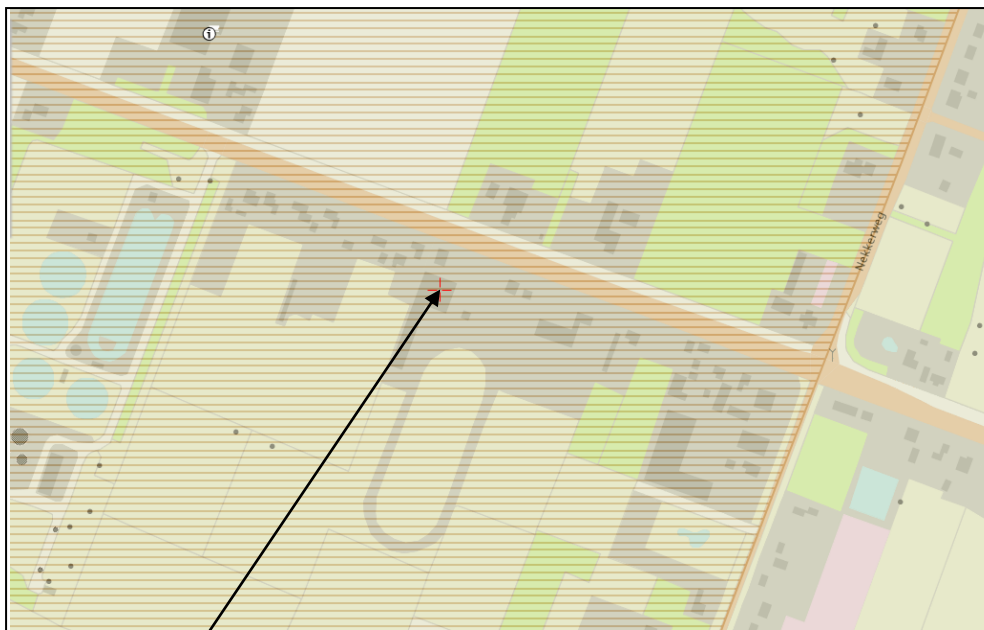
Daarbij mag worden opgemerkt, dat het gehele BBG-vlak van de bedrijfsbebouwing vervalt.

Buiten bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimte zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Dit gebied gaat echter niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan *eisen van nut en noodzaak* en *ruimtelijke kwaliteit*.

Ten aanzien van '**nut en noodzaak**' en '**ruimtelijke kwaliteit**' zie **Bijlage 1**.

Op de themakaarten "**Landelijk gebied**" en "**Landbouw**" is te zien dat de planlocatie daartoe wordt gerekend, maar dit kan geacht worden geen directe consequenties te hebben voor een verdere invulling met woningbouw *binnen* het bestaande bebouwingslint.

Op de themakaart "**Nationale en metropolitane landschappen**" is te zien dat de planlocatie valt binnen een daartoe aangegeven gebied ten westen van de Nekkerweg.



afb. 7 De planlocatie op de themakaart Nationale en metropolane landschappen

Artikel 20 van de PRVS geeft aan dat de Beemster als Unesco-werelderfgoed onderdeel is van het Nationale landschap 'Laag-Holland'.

De '**kernkwaliteiten**' van de Nationale landschappen en de '**Uitzonderlijke Universele waarden**' van de Unesco-werelderfgoederen dienen bij ingrepen behouden of versterkt te worden.

Het verwijderen van een niet-gebiedseigen bedrijf en het vervolgens realiseren van drie burgerwoningen (1 x vervanging) in het bestaande bebouwingslint van de Zuiderweg, met een voor de landelijke omgeving passende verschijningsvorm, tast op geen enkele wijze de hier bedoelde '*kernkwaliteiten*' en '*uitzonderlijke universele waarden*' aan. Integendeel, zonder terughoudendheid kan hier gesproken worden van een evidente versterking daarvan.

De overige themakaarten leveren verder voor het onderhavige initiatief geen relevante informatie en/of aanwijzingen op.
(zie ook paragraaf 5.6. *Cultuurhistorie en Archeologie*)

3.2.3. Provinciale woonvisie

Dit betreft de Provinciale woonvisie 2010-2020, vastgesteld door GS 25 mei 2010.

Centrale doelstelling: "*Voldoende woningen in 2020, afgestemd op de behoeften van de inwoners van Noord-Holland*".

De woonvisie sluit aan op de provinciale structuurvisie en schetst kaders voor regionaal woonbeleid.

Als het gaat om woningbouw heeft de nadruk jarenlang gelegen op het aantal te bouwen woningen. In deze woonvisie wordt gepleit voor een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit'. Samen met gemeenten en woningbouwcorporaties wil de provincie in Regionale actieprogramma's (RAP's) de woonvisie uitwerken tot duidelijke, concrete afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren.

Er worden vier RAP's opgesteld: voor Noord-Holland Noord (met hierin regio Alkmaar; Kop van Noord-Holland; West-Friesland), Stadsregio Amsterdam, IJmond/Zuid-Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek.

De gemeente Beemster valt onder 'Stadsregio Amsterdam'.

De provinciale structuurvisie staat uitbreiding *buiten* bestaand bebouwd gebied onder bepaalde voorwaarden toe. Gemeenten dienen nut en noodzaak van uitbreidingslocaties aan te tonen, onder andere aan de hand van bestuurlijke afspraken, zoals de RAP, en de provinciale monitor. Deze monitor bevat kengetallen over onder andere demografie en de woningmarkt.

Vervolgens dienen gemeenten aan te tonen dat de desbetreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering (toepassing SER-ladder) kan worden gerealiseerd. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied vindt een toets plaats op nut en noodzaak en op ruimtelijke kwaliteit.

Hiervoor gelden de richtlijnen als beschreven in de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De Leidraad landschap en cultuurhistorie wordt hierbij gehanteerd. Als nut en noodzaak en binnenstedelijke onmogelijkheid is aangetoond en de toets op ruimtelijke kwaliteit heeft plaatsgevonden, kan de provincie ontheffing voor de uitbreiding verlenen.

3.2.4. Provinciale Regionale Actie Programma traject (RAP) voor de **Stadsregio Amsterdam**.

Van toepassing is het concept- Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011 – 2014 van 23 januari 2012.

Vastgesteld kan worden dat de drie (in feite twee) nieuwe vrijstaande woningen in de vrije sector passen binnen het *kwantitatieve* programma voor de gemeente Beemster voor de periode van 2011-2014.

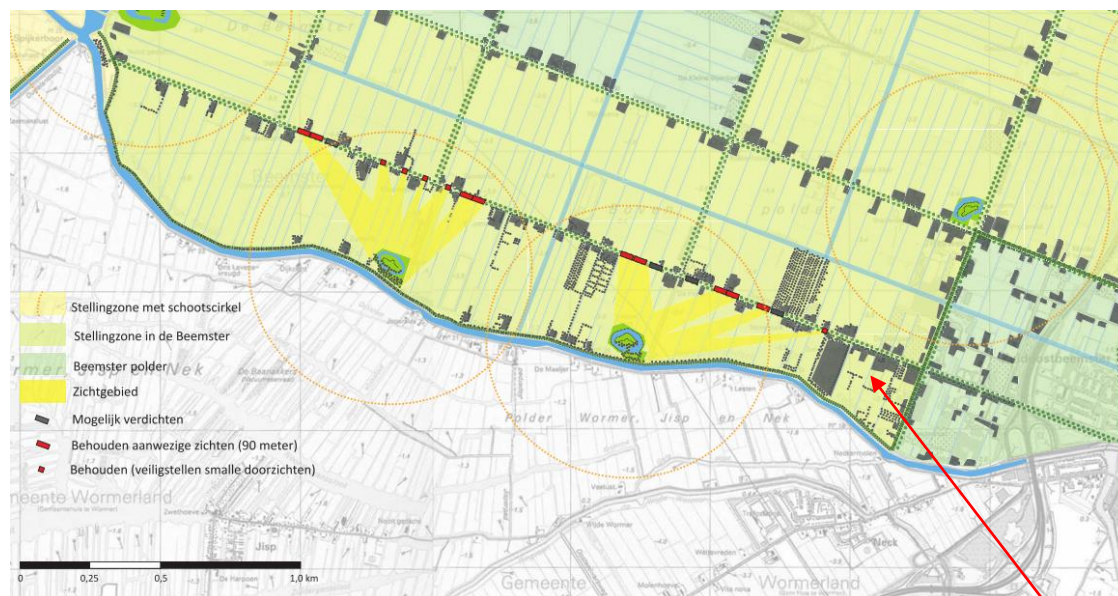
Deze nieuwe woningen hebben in principe de mogelijkheid een aandeel te hebben in de doorstroming, waarbij goedkopere woningen in de markt beschikbaar komen.

Wat de *kwaliteit* betreft kan gesteld worden dat nieuw te bouwen woningen aanleiding zijn om te voldoen aan de hedendaagse bouw- en woontechnische eisen, maar ook nadrukkelijk aan de eisen betreffende zuinig energiegebruik en duurzaamheid.

3.2.5 'Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam

Provincie Noord-Holland en de gemeente Beemster hebben de handen ineen geslagen voor de ruimtelijke inrichting van de Beemster en de Stelling van Amsterdam.

Voor beide werelderfgoederen is één plan ontwikkeld (augustus 2011), waarin uitgangspunten zijn bepaald, die onder andere de openheid vanuit de forten tot aan de groene linten van de Beemster behouden en tegelijkertijd de doorzichten binnen de Beemster waarborgen. De forten hebben allemaal een andere ligging ten opzichte van de Beemster en de wijze waarop de forten uitkijken op de Beemster is van invloed op de beleving en daarmee de ruimte voor verdichting. Het plan beschermt dus het unieke karakter van het gebied en geeft ruimte voor ontwikkeling.



afb. 8 De planlocatie op één van de kaarten, waarop de bescherming wordt verbeeld.

In dit 'Ruimtelijk beleidskader' worden uitspraken gedaan over beleving van open ruimte en zichten, de ruimtelijke kenmerken van De Beemster en de Stelling van Amsterdam, waarna de 'speelruimte' en 'ruimte van zichten' zijn bepaald.

Tenslotte worden als min of meer samenvattend / concluderend de kaarten 'Nieuw ritme' en 'Overzichtskaart' gegeven.

Voor de planlocatie is daarbij aangegeven: 'mogelijk verdichten' (**afb. 8**).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 10 juli 2012 de “Structuurvisie Beemstermaat” vastgesteld. (tegelijktijd met het bestemmingsplan “Buitengebied 2012” en de “Ómgevingsnota Beemster”).

De “Structuurvisie Beemstermaat” benoemt de ruimtelijke identiteit van de droogmakerij en maakt deze hanteerbaar voor de ruimtelijke opgaven die nu en vooral ook in de toekomst zullen gaan spelen. De visie bestrijkt de periode 2012 – 2037. De structuurvisie is bindend voor de gemeente zelf, maar bevat geen regels. De structuurvisie is gebaseerd op artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Deze structuurvisie is een strategisch document over de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in de gemeente. De structuurvisie is ook een belangrijk sturingsinstrument en is verplicht op grond van artikel 2.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening: zij vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet.

De ambitie voor De Beemster is tweeledig:

- als werelderfgoed wil de gemeente De Beemster in stand houden en toegankelijk en beleefbaar maken;
- De Beemster moet zich ontwikkelen als hoogwaardig agrarisch productiegebied en woon- en werkgebied.

Als kernwaarden van De Beemster worden gezien: de openheid van het polderlandschap, het historisch sloten- en wegenpatroon met beplanting, de ringvaart met ringdijk, de structuur en ligging van de dorpen, het raster van de bebouwing, de indeling van de erven, het functionele, agrarische gebruik van deze droogmakerij en de originele maatvoering en verkaveling.

Thema's bij de uitwerking van de ambitie zijn:

- *Behoud en herstel van het landschapspatroon*
- *Tegengaan van verrommeling*
- *Behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek*
- *Recreatie en duurzaamheid versterken*
- *Oplossen mobiliteitsdruk binnen neutraal raster*

De toelichting op het 3^e aandachtspunt is als volgt:

“In het agrarische landschap is in de regel alleen bebouwing op de koppen van de kavels, aan de weg, aanwezig. Door de verschillende richtingen in de verkaveling is een ruimtelijke structuur ontstaan waarin weidse en meer beperkte vergezichten elkaar afwisselen. Eenzelfde ruimtelijke afwisseling is te zien in de ritmiek van open-gesloten in de reeks bebouwde koppen en de afwisseling in bebouwde en niet bebouwde wegen. Dit ruimtelijk beeld willen we voor de toekomst in ere houden”.

In het Beemster buitengebied wordt vestiging van nieuwe particuliere woningen (in het raster) niet toegestaan. Dit om te kunnen waarborgen dat de openheid van het raster en doorzicht naar het open landschap behouden blijft.

Uitzonderingen hierop vormen:

- Bij sanering van een agrarisch bedrijf kan, afhankelijk van de verkavelingsmogelijkheden aan het lint ter compensatie een of meer woningen in het bouwvlak worden geplaatst.
- Binnen het gebied Nekkerzoom kan als gevolg van de sanering/verplaatsing van glastuinbouw de mogelijkheid ontstaan ter compensatie woningen te plaatsen.

Het saneren van een bedrijfslocatie en het daarbij toestaan van compenserende woningbouw, wordt in de structuurvisie als onderwerp **niet** besproken.

Toch kan naar analogie van de bovengenoemde uitzonderingen gepleit worden voor de nu voorliggende ontwikkeling.

De ingreep beantwoordt in hoge mate aan de ambities en doelstellingen, zoals deze in de Structuurvisie worden verwoord: het verwijderen van bedrijfsbebouwing en het gedeeltelijk teruggeven van gronden aan het agrarische areaal betekent 'behoud en herstel van het landschapspatroom' en neemt 'verrommeling' weg.

Het in de bestaande lintbebouwing opnemen van twee extra woningen betekent een niet oneigenlijke aanvulling op de reeds aanwezige 'verdichting', waarbij tevens de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door voor deze vrijstaande woonhuizen een traditioneel-ambachtelijke karakteristiek te kiezen, overeenkomstig de bestaande bebouwingskarakteristiek.

3.3.2 Des Beemsters en Beemster Erf

Op initiatief van het projectbureau Des Beemsters, speciaal in het leven geroepen om diverse concrete projecten aan te sturen onder de noemer van 'Ontwikkelingsvisie Des Beemsters', is o.a. de rapportage 'Nieuwe Visie Beemster Erf' opgesteld.

Het doel van deze studie is het doen van aanbevelingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen van de Beemster erven. Hierbij worden de 'Des Beemsters-kwaliteiten' ingezet als richtinggevend. De resultaten van deze studie zijn o.a. verwerkt in het recente bestemmingsplan "Buitengebied 2012).

Het rapport behandelt met name de inrichting van de erven van agrarische bedrijven. Voor de onderhavige 3 burgerwoningen en hun erven zijn hierin geen concrete aanwijzingen te vinden, maar naar analogie is er wel iets uit te distelleren.

Zo wordt de representativiteit van het voorerf benadrukt en wordt gepleit voor het meer naar achteren oplossen van parkeren en wordt aandacht gevraagd voor de vormgeving van bijgebouwen, met name als deze goed in zicht komen.

Overigens is het projectbureau Des Beemsters in 2012 gestopt met haar activiteiten en zijn de 'verworvenheden' doorgegeven aan het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied 2012" en de "Omgevingsnota Beemster" (nieuwe welstandsnota).

3.3.3 Bestemmingsplan

De vigerende stedenbouwkundige regeling is het bestemmingsplan "Buitengebied 2012", vastgesteld 10 juli 2012.

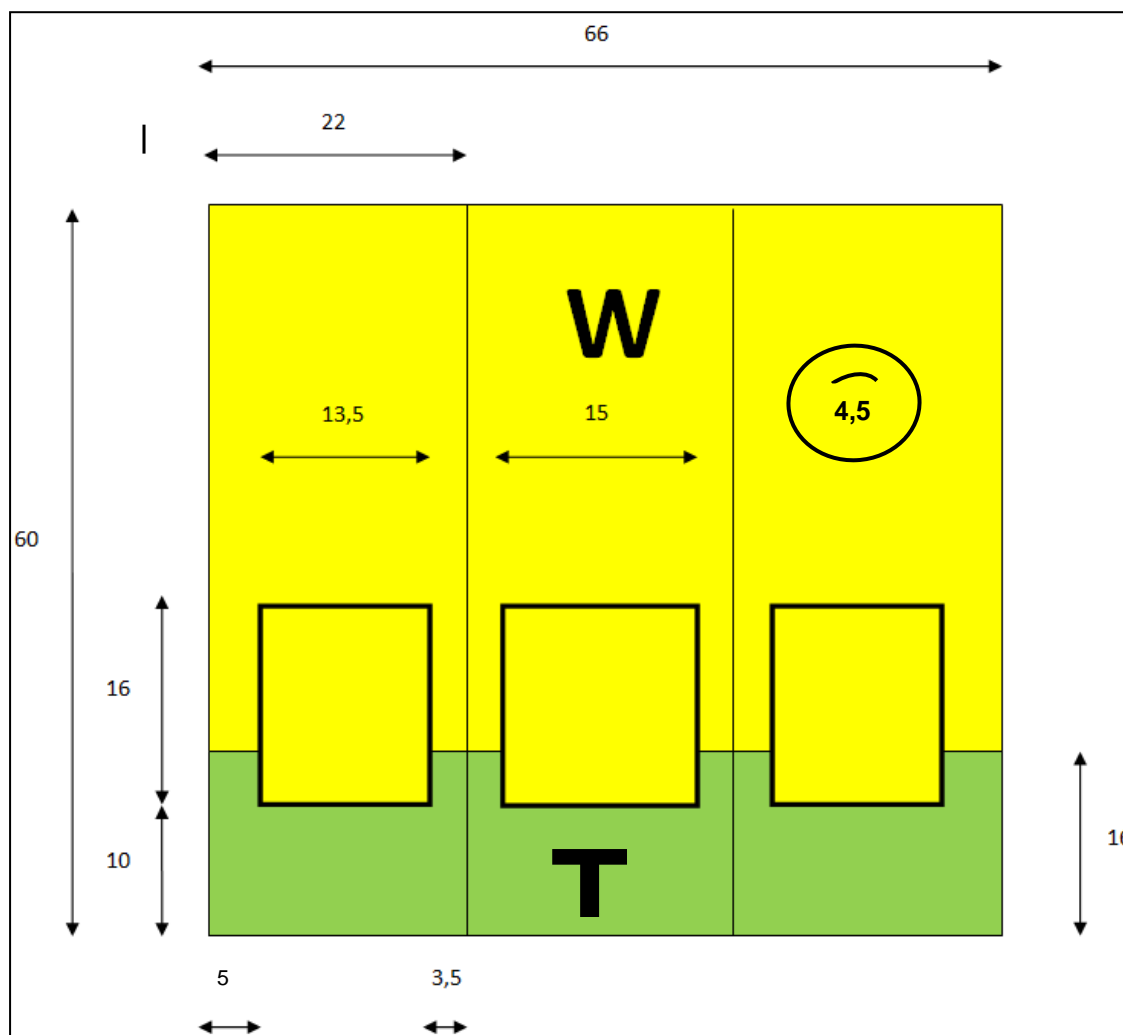


afb. 9 Planlocatie op de kaart van het vigerende bestemmingsplan

De bestemmingen van de gronden is "Bedrijf" (artikel 8), zonder specifieke extra aanduiding. Binnen de bestemming is de bestaande dienstwoning geregeld. Deze kan gezien worden als onderdeel van de lintbebouwing aan de Zuiderweg.

Het vervallen van niet-agrarische bedrijvigheid wordt zowel op provinciaal niveau als op gemeentelijk niveau als een gunstige ontwikkeling beschouwd. Voor de niet-agrarische bedrijvigheid wordt ruimte geboden op de gemeentelijke en/of regionale bedrijventerreinen. Dit beleidsuitgangspunt wordt nog nadrukkelijker ingegeven door het feit dat de droogmakerij De Beemster Unesco-werelderfgoed is en tevens gelegen is in het Nationale landschap 'Laag-Holland'.

Dat vervolgens 'ter compensatie' gestreefd wordt naar de realisering van drie vrijstaande burgerwoningen, aangepast aan de landelijke karakteristieken en structureel passend ingevoegd in het bestaande bebouwingslint, kan eveneens gezien worden als overeenkomstig het ruimtelijk ordeningsbeleid van zowel de provincie als de gemeente.



afb. 10 Schematisch de gewenste inrichting voor de woonkavels in het bestemmingsplan

Om de gewenste inrichting van de kavel (**afb. 4**) en de plek waar de woningen kunnen komen (bouwvlak) met enige marge aan te geven zijn de volgende maten voor de verbeelding van het bestemmingsplan van belang:

- kavelomvang per woning: 22,00 x 60,00 meter;
- tuinbestemming (**T**) 10,00 meter voor de woningen en 6,00 zijwaarts doorlopend;
- voor de overige gronden de woonbestemming (**W**);
- zijdelingse afstand perceelgrens bij eindsituatie 5,00 meter; elders 3,50 meter;
- bouwvlak 16,00 meter diep, 13,50 meter breed bij buitenste kavels, 15 meter centraal;
- maximale goothoogte 4,50 meter.

De uit te werken plannen voor de woningen zullen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning aan deze begrenzings (moeten) voldoen.

De voorwaarden ten aanzien van de verschijningsvorm van de woningen zijn weergegeven in paragraaf 4.2 (welstandsnota).

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de realisering van drie vrijstaande woningen in een bestaand lint, wordt deze beeldkwaliteitsparagraaf geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

De volgende vijf elementen worden voor het beschrijven van de beeldkwaliteit van belang geacht:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Voor het verantwoorden van een inpassing van een bescheiden project als de onderhavige binnen de hoofdstructuur van de droogmakerij De Beemster is de *ontwikkelingsgeschiedenis* niet richtinggevend.

De *ordeningsprincipes* van het betreffende landschap worden met een 'geëigende' aanvulling van een bestaande lintbebouwing gerespecteerd.

Voor de *bebouwingskarakteristiek* worden bestaande kenmerken en welstandelijke voorschriften nauwgezet gevolgd (zie hierna).

Ten aanzien van *bestaande kwaliteiten* van het gebied worden geen controversiële keuzes gedaan; in tegendeel het voor een belangrijk deel teruggeven aan de landelijke omgeving van gronden met een bedrijfsbestemming, is een prominente versterking van de bestaande kwaliteit.

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

Van toepassing is de op 10 juli 2012 vastgesteld "Omgevingsnota Beemster". De planlocatie valt onder 'Dorpslinten'; de meest relevante criteria zijn (selectie):

Relatie met de omgeving

- rooilijnen aanhouden/herstellen
- de nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn, conform de historisch gegroeide situatie
- de voorgevel van het pand moet naar de straat gekeerd zijn en daaraan evenwijdig te liggen

Massa en opbouw van het gebouw

- de elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel · nieuwe bebouwing heeft een individuele hoofdvorm die past binnen het historisch dorpslint
- de bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van belendende panden
- er is een duidelijke overgang tussen gevel en dak (schaduwwerking)
- platte daken zijn voor hoofdgebouwen niet toegestaan
- gevels dienen verticaal geleed te zijn

Detailering, materiaal en kleur

- kozijnen, dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke dienen zorgvuldig gedetailleerd te worden, eventuele karakteristieke details moeten behouden blijven
- er dienen traditionele kleuren te worden gebruikt, voornamelijk aardetinten, donkergroen en crèmewit
- er dient gebruik te worden gemaakt van materiaal dat voor het gebied kenmerkend is, namelijk hout (voor kozijnen, ramen en deuren), metselwerk (voor gevel) en keramische dakpannen, witte steen als hoofddrager is niet toegestaan
- dakgoten en boeiboorden zichtbaar vanuit de openbare ruimte mogen niet te zwaar zijn (niet meer dan 15 cm hoog)

Voor het ontwerp van de uit te werken burgerwoningen zijn deze criteria leidend.

Gekozen is voor brede kavels, zodat met de nieuwe woningen geen aaneengesloten bebouwingsfront ontstaat; er is potentieel ruimte voor doorzicht naar het achterliggende gebied. De vormgeving van de nieuwe woningen zal worden afgestemd op de traditioneel-ambachtelijke typologie van de landelijke bebouwing in Noord-Holland.

Ten aanzien van de hoofdmaterialen gelden de volgende intenties: baksteen voor de gevels, keramische pannen voor de daken en voor ondergeschikte delen houten betimmeringen.

De uitgewerkte plannen voor de woningen zullen uiteraard t.z.t. aan de gemeentelijke welstandscommissie worden voorgelegd.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Door PJ Milieu BV / Lankelma is een '*verkennend bodemonderzoek*' en een '*verkennend asbest in puinonderzoek*' uitgevoerd.

De bevindingen zijn neergelegd in het rapport van 26 september 2013, kenmerk 1347401 A

M.b.t. het *verkennende bodemonderzoek* geeft aan dat diverse parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging, maar een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht.

M.b.t. het *verkennend asbest in puinonderzoek* zijn plaatselijk asbest aangetoond in een gehalte boven de interventiewaarde.

Geadviseerd wordt de onderzoeksresultaten voor te leggen aan het bevoegd gezag (gemeente).

Het integrale rapport zal met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing aan de gemeente worden aangeboden.

5.1.2 Watertoets

De volgende aspecten zijn aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer
- f. grondwater en waterbodems

Ad. a:

Van belang is de 'nieuwe' verhardingssituatie versus de bestaande verhardingssituatie. In de bestaande situatie is op de locatie sprake van een groot bebouwd en verhard oppervlak (zie **afb. 2**). De vervanging van de bedrijfsbebouwing, inclusief de dienstwoning, door drie vrijstaande woonhuizen betekent een substantiële afname van de oppervlakteverharding, zodat bij het onderhavige initiatief het zoeken naar compenserend wateroppervlak geen item is.

Ad. b en e: n.v.t.

Ad. c:

In/aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

Ad. f:

Sinds 22 december 2009 heeft het hoogheemraadschap een deel van de bevoegdheid van de provincie overgenomen op het gebied van grondwater en waterbodems. Op grond van de Waterwet is een vergunning vereist voor het onttrekken van grondwater en/of oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem.

Bij het voorliggende initiatief zal geen sprake zijn van het oppompen van grondwater of het op een andere wijze benutten van grondwater.

5.1.3 *Bedrijven en milieuzonering*

Het vervallen van bedrijvigheid op het perceel Zuiderweg 50 is sowieso gunstig voor de woningen in de omgeving.

Wat de nieuwe woningen betreft is het bedrijf Zuiderweg 53 ten oosten van de planlocatie relevant, evenals het bedrijf aan de overzijde van de Zuiderweg op nr. 52a.

Tussen de planlocatie en het bedrijf op nr. 53 is reeds een burgerwoning aanwezig, zodat kan worden aangenomen dat het bedrijf geen hinder oplevert voor nieuwe woningen ten westen daarvan en omgekeerd het realiseren van de woningen geen belemmeringen oproept voor een gezonde exploitatie van het betreffende bedrijf.

Het bedrijf aan de noordzijde is een ambachtelijke meubelmakerij, waarvan het bedrijfsgebouw zich op ruim 50 meter vanaf de planlocatie bevindt. Direct daarvoor is een burgerwoning aanwezig.

Ook hierbij kan worden aangenomen dat de nieuwe woningen geen hinder van dit bedrijf ondervinden en dat de meubelmakerij omgekeerd geen belemmeringen ondervindt vanwege de aanwezigheid daarvan.

Ten westen van de planlocatie is een rioolwaterzuiveringsbedrijf aanwezig. De omvang daarvan is ca. 75.000 m². Aangezien dit minder is dan 100.000 m² is de grootste gewenste afstand tot woningen in de richtafstandenlijst gesteld op 200 m' (geur). Afgezien van het feit dat zich dichterbij de rwzi reeds burgerwoningen bevinden, kan gezien de afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woning van ca. 210 m' vastgesteld worden dat deze in principe geen hinder daarvan ondervindt.

5.1.4 *Geluid*

Door ASP Akoestisch adviesburo is een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage d.d. 2 september 2013, kenmerk: '2013122v1.0 VL 3 woningen Zuiderweg 50 ZO Beemster'.

Geadviseerd wordt om voor de 3 woningen 'hogere waarden' aan te vragen.

De 'conclusies' en het 'advies' zijn weergegeven in **Bijlage 3**.

De integrale rapportage zal met de onderhavige ruimtelijke onderbouwing aan de gemeente worden aangeboden.

5.2 *Verkeersaspecten*

Het aantal *verkeersbewegingen* ten gevolge van de aanwezigheid van een bedrijf is altijd meer dan de twee nieuwe woningen genereren. Het aantal verkeersbewegingen voor twee woningen is 10 per dag. Dit betekent voor de Zuiderweg ter plaatse eerder een afname dan een toename. Bij de woningen worden twee *parkeerplekken* per woning op eigen erf gerealiseerd.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

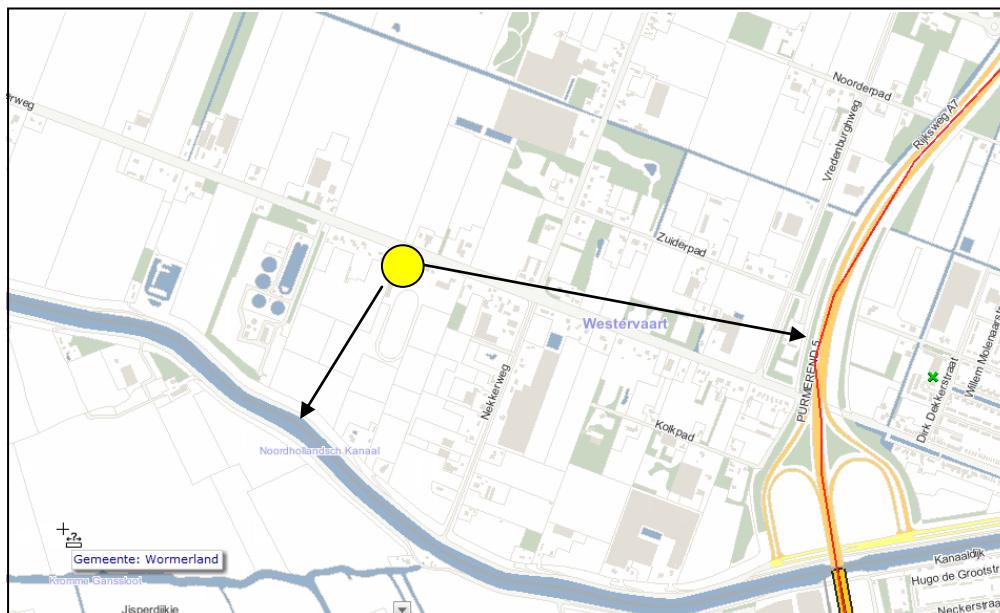
Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met het staken van de bedrijfsmatige activiteiten en de bouw van drie burgerwoningen kan in het kader van de luchtkwaliteit gesproken worden van een afnemende invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Daarenboven wordt in ieder geval het realiseren van drie woningen aangemerkt als een project dat 'in niet betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.



afb. 11 De planlocatie op de Risicokaart Noord-Holland

Op de 'Risicokaart' van Noord-Holland zijn in de omgeving rondom de planlocatie geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen kan vastgesteld worden dat de afstand tot de A9 ruim 1000 m' bedraagt en de afstand tot het Noordhollandskanaal ca. 480 m'.

5.5 Leidingen

De 'Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION)' is op 1 juli 2008 in werking getreden. Sinds 1 oktober 2008 is het verplicht om bij elke 'mechanische grondroering' een graafmelding bij het kadaster te doen.

Op het moment dat - in verband met de realisering van de woonhuizen – mechanische graafwerkzaamheden aan de orde zijn, is de betreffende uitvoerder verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen bij het Kadaster.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europese verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem.

5.6.1 Beleidskader "Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland"

Deze nota vervangt en integreert de beleidsstukken 'Cultuurhistorische regioprofielen Noord-Holland' en 'Landschapkatern Noord-Holland'.

De Provincie wil met haar beleid ten aanzien van cultuur en landschap aansluiten bij het gedachtegoed zoals dat in de Nota Belvedere is vastgelegd. Deze benadrukt het belang van landschap en cultuurhistorie vanuit een ontwikkelingsgericht perspectief.

De Nota Belvedere wil bewerkstelligen dat ontwikkelende partijen en mogelijk andere betrokkenen zich bij de ontwikkelingen rekenschap geven van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten die een gebied vertegenwoordigt. Belvedere kiest daarbij niet voor behoud, noch voor ontwikkeling. Belvedere kiest voor *'behoud door ontwikkeling'*.

De nota "Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland" wil enthousiasmeren en laten zien hoe wezenlijk de cultuurhistorie is voor de eigen identiteit van het landschap. Daarnaast biedt de nota voor gemeenten handvatten voor het opstellen van beeldkwaliteitsplannen en geeft informatie ten behoeve van het opstellen van bestemmingsplannen en projectbesluiten.

De informatieve kaarten A-1 en A-2 geven aan dat de Beemster een *'droogmakerijlandschap'* betreft, gelegen in de regio *'Laag Holland'*.

Op de beleidskaarten is aangegeven dat de Beemster *'prioritair provinciaal aandachtsgebied'* is, evenals de *'Stelling van Amsterdam'* (kaart B-1). De ringvaart en het verkavelingsraster zijn aangegeven als kenmerkende *'structuurlijnen'* (kaart B-2).

Op de informatiekaart C-2 is aangegeven dat de Beemster een *'Belvederegebied'* is en een *'Unesco Werelderfgoed'* betreft.

De droogmakerijen vormen door de mens gemaakte, rationeel ingerichte landschappen, vaak met een hoge cultuurhistorische waarde.

De geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur en het functionele watersysteem zijn nog altijd bepalend voor het grondgebruik en de ruimtelijke ontwikkeling.

De ringdijken en ringvaarten laten de oorspronkelijke natuurlijke meervorm zien en geven een fraai contrast met de geometrisch indeling.

Het realiseren van 2 nieuwe woningen in het betreffende deel van het bebouwingslint Zuiderweg tast de specifieke kwaliteiten van het droogmakerijlandschap niet aan.

Het **beleid** ten aanzien van landschap en cultuurhistorie is voor de droogmakerijen gericht op: (relevante selectie)

Behouden

- De droogmakerijen als ruimtelijke entiteit welke wordt gedragen door de ringdijken en ringvaarten.
- Behouden en versterken van de interne geometrische structuur.
- Behouden van en aansluiten bij de rationele indeling van de polders en van de landschappelijke kenmerken die met deze indeling samenhangen (bijvoorbeeld de hoofdrichting van het patroon van wegen en waterlopen, vorm van de ruimtes).
- De herkenbaarheid van het contrast tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen.
- UNESCO monument de Beemster.
- Terreinen van verdwenen buitens.
- Molengangen en (voormalige) molenplaatsen.
- Het bodemarchief op archeologisch waardevolle terreinen.

Versterken

- De geometrische structuur van de Beemster.
- De cultuurhistorische structuur van woonkernen en het totaalconcept van de droogmakerij bij het ontwerpen van ruimtelijke ontwikkelingen als uitgangspunt nemen.
- Grasland en openheid, ook tussen de gebouwen, zodat niet een aaneengesloten bebouwingslint ontstaat.
- De ruimtelijk kwaliteit, door integrale samenwerking met Nationaal Landschap Laag Holland.
- De landschappelijke betekenis van waterlinies (Stelling van Amsterdam).

Ontwikkelen

- Nieuwe ontwikkelingen laten aansluiten op, of laten contrasteren met, dit stramien, zodanig dat recht wordt gedaan aan het geometrische, monumentale karakter van de droogmakerijen.

Beemster

Het landschap van de Beemster toont de opeenvolgende stadia van de wijze waarop het land werd ontgonnen, bedijkt en ingepolderd en hoe men omging met het alom aanwezige water. De cultuurhistorische waarden zijn hier talrijk en veelzijdig.

De Beemster is in de zeventiende eeuw drooggemalen en met een geometrische precisie ingericht. Hierbij is een fraai contrast ontstaan met het omliggend ruige veengebied.

Verborgen en geheimzinnig liggen in de bodem van het veengebied de resten van verdwenen nederzettingen.

In het veenweidegebied staat de landbouw onder druk. Een ander waterbeheer en een centrale rol voor natuurontwikkeling leiden tot een veranderend landschapsbeeld en bedreigen de archeologische resten.

Cultuurhistorie is bij uitstek het aangrijpingspunt voor veranderingen in het beheer van het landschap.

De archeologische resten moeten worden veiliggesteld door een daarop afgestemd waterpeilbeheer.

De historische verkaveling en de openheid moeten worden behouden en versterkt. De heldere ruimtelijke structuur van de droogmakerijen moet in stand worden gehouden en waar mogelijk worden versterkt.

Ook ten aanzien van de hier genoemde cultuurhistorische kenmerken en archeologische waarden kan vastgesteld worden dat het realiseren van 2 nieuwe woningen in het lint ter plaatse van Zuiderweg 50 geen enkele bedreiging vormt.

De kenmerkende 'structuurlijnen' van de Beemster blijven met het voorliggende initiatief onaangetast.

Stelling van Amsterdam

Om Amsterdam te beschermen tegen mogelijke aanvallen werd in de periode tussen 1874 en 1920 een nieuwe verdedigingslinie rondom de stad aangelegd: de Stelling van Amsterdam. Deze bestaat uit een grote kring van forten, batterijen, verbindende dijken, inundatiegebieden en andere militaire werken rondom de hoofdstad.

De Stelling is de opvolger van een oudere kring van forten (de Oude Stelling) die niet meer aan de militaire eisen van de 19e eeuw voldeed.

Op 4 juli 2005 hebben Provinciale Staten het gebiedsprogramma Stelling van Amsterdam vastgesteld. Het gebiedsprogramma is een uitwerking van het Streekplan Noord-Holland Zuid waarin de Stelling van Amsterdam als een van de negen prioritaire projecten voor de komende jaren is benoemd. In het gebiedsprogramma wordt het beleid voor de Stelling van Amsterdam omschreven evenals de beoogde uitvoering.

De planlocatie ligt in het gebied dat is aangegeven als de 'Stellingzone', maar valt ruim buiten het schootsveld van 1000 m' gerekend vanaf het fort aan de Middenweg en valt niet binnen de te beschermen zichtlijnen en open te houden gedeelten van het bebouwingslint van de Zuiderweg.

De locatie Zuiderweg 50 is daarentegen aangegeven als '*mogelijk te verdichten*'.

Het realiseren van 2 nieuwe woningen in dit gedeelte van de lintbebouwing van de Zuiderweg is niet in strijd met hetgeen het ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam beoogt te beschermen.

5.6.2 Cultuurhistorische Waardenkaart

De te behouden archeologische waarden zijn o.m. vastgelegd op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland. Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **geografie, archeologie** en **bouwkunde**.

M.b.t. de geografie is de hele droogmakerij als van zeer hoge waarde aangegeven. Dit betreft uiteraard het unieke stelsel van de verkaveling met sloten en wegen.

Daarnaast wordt de Zuiderweg als een '*polderweg*' van '*zeer hoge waarde*' aangemerkt.

De onderhavige ingreep laat genoemde waarden onverlet: de nieuwe woningen blijven binnen de kenmerkende polderstructuur, tasten de (lineaire) aard van de Zuiderweg niet aan en de nieuwe woningen voegen zich op een natuurlijke wijze in de bestaande stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek.

5.6.3 Gemeentelijk archeologiebeleid

Op gemeentelijk niveau is specifiek beleid geformuleerd ten aanzien van mogelijke archeologische waarden. Hiervoor is de "Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster" vastgesteld. Hierin worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld.

Buiten de kernen zijn de belangrijkste archeologiegebieden: de (voormalige) buitenplaatsen, boerderij-erven, eendenkooien, molengangen en molenplaatsen en de Ringdijk.

Voor deze gebieden is een bijzonder archeologieregiem voorgesteld, dat tot uiting komt in een aanlegvergunningstelsel voor ingrepen, alsmede een dubbelbestemming voor bebouwing. Al naar gelang de waarde zijn hiervoor criteria genoemd.

De planlocatie ligt echter in het zgn. 'overig gebied'; hierop is geen archeologieregime van toepassing (besluit 26 juni 2008).

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

De onderhavige locatie is onderdeel van intensief gebruikt terrein rond het bedrijfscomplex.

De locatie i.c. de Beemster behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel is de Beemster gelegen in het Nationaal Landschap 'Laag-Holland' (zie hiervoor paragraaf 3.2.3). De planlocatie en omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

De precieze strook waar de drie nieuwe woonhuizen zijn gepland is momenteel grotendeels verhard, zodat de aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren onwaarschijnlijk is. De aanwezige bomen of struiken lijken weinig geschikt voor verblijf en foerage van al dan niet beschermde vogels of zoogdieren en er zijn geen opstallen (meer) aanwezig welke geschikt zijn voor het verblijf van vleermuizen.

Het laten doen van een nader flora- en faunaonderzoek ter plaatse ligt niet voor de hand.

5.8 *Duurzaamheidsaspecten*

Het onderhavige project van de nieuwbouw van drie burgerwoningen zal voldoen aan de eisen, welke in het kader van 'duurzaamheid' aan dit type gebouwen worden gesteld, waarbij uiteraard ook rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

6. **Uitvoerbaarheid**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorgenomen project betreft het opschonen van de gronden van een bedrijfsvestiging en het realiseren van drie vrijstaande woningen in het gedeelte van de gronden langs de Zuiderweg.

6.1. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

6.1.1. *Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

In het kader van bestuurlijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente d.d. de ruimtelijke onderbouwing voor de te realiseren woningen toegezonden aan ro-info Noord-Holland en aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, met de vraag om te beoordelen of het plan reden geeft te reageren.

Verzocht is rekening te houden met de voorgeschreven termijn van zes weken. Wanneer binnen voorgenoemde termijn geen reactie is ontvangen, wordt ervan uitgegaan dat het plan geen reden geeft om te reageren.

Er zijn binnen de gestelde termijn reacties ontvangen.

6.1.2. *Tervisielegging ontwerp*

De ontwerp-omgevingsvergunning zal, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor zes weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

6.1.3. *Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

6.2. *Economische uitvoerbaarheid*

Het voorliggende plan is een initiatief van A.G.R. de Ruiters Vastgoed BV, Postbus 6, 1510 AA Oostzaan.

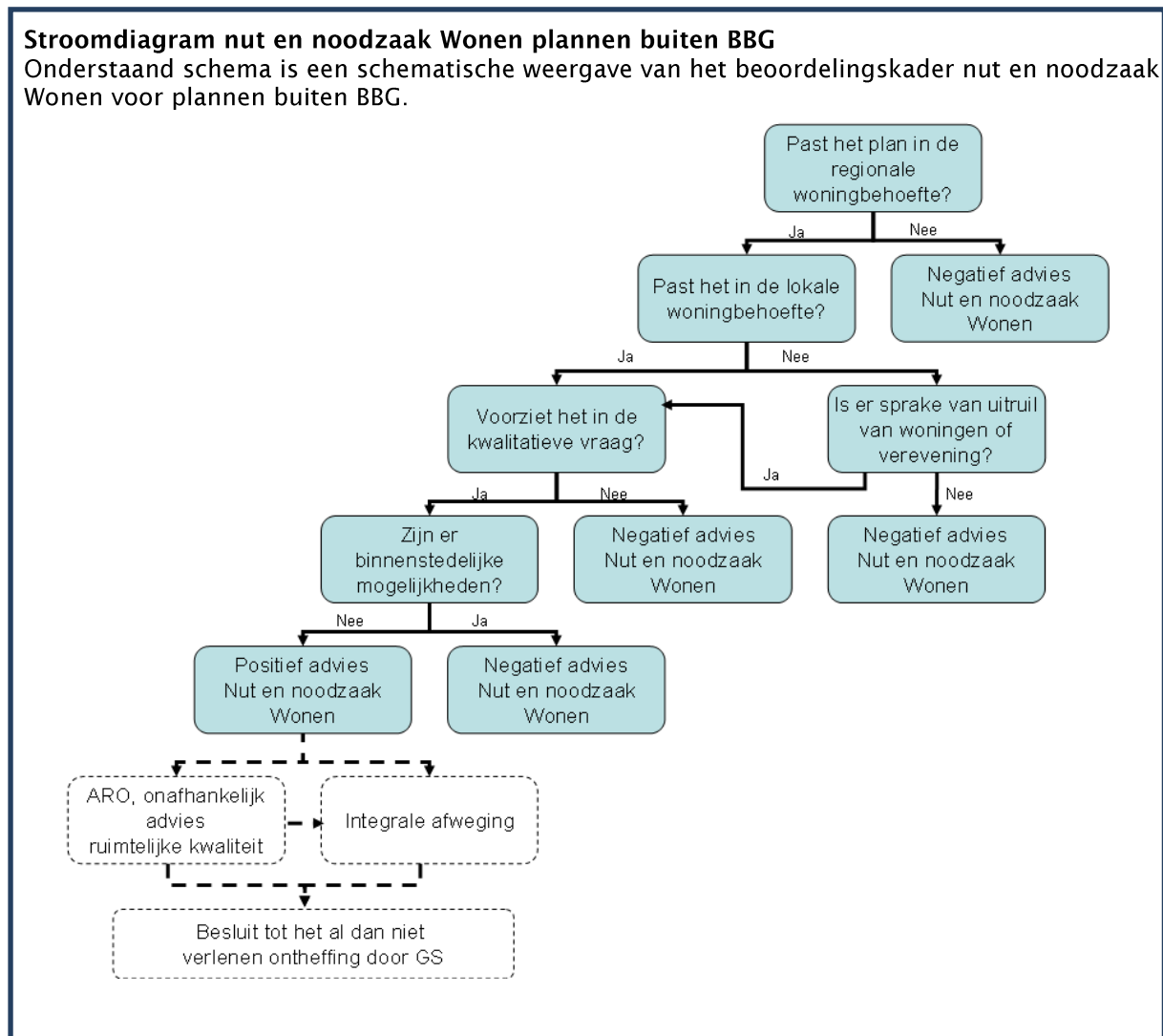
De kosten van het opschonen van de gronden, het bouwrijp maken van de locatie is voor rekening van de initiatiefnemer. De bouw van de woningen is voor rekening van de toekomstige eigenaren.

Met betrekking tot het planschade-risico zal - indien nodig - tussen gemeente en initiatiefnemer een (standaard-)overeenkomst worden gesloten.

Nut en Noodzaak Wonen en Ruimtelijke kwaliteit - Drie woningen Zuiderweg 50

Van de 3 woningen in het voorliggende plan kan één beschouwd worden als vervanging van de woon- en bouwtechnische verouderde dienstwoning. De twee andere woningen vallen feitelijk buiten bestaand bebouwd gebied, zodat hiervoor ontheffing gevraagd moet worden aan de provincie. Voor het verkrijgen van de ontheffing is in de eerste plaats noodzakelijk dat 'Nut en Noodzaak' van deze woningbouw wordt aangetoond.

De provincie heeft in een circulaire van juli 2011 daarvoor een procedure uitgestippeld, weergegeven in het hieronder aangegeven 'stroomdiagram'.



De vragen van de eerste drie treden kunnen volmondig met ja worden beantwoord. (zie paragraaf 3.2.4 en 3.2.5 van de Ruimtelijke onderbouw).

Daarnaast kan met betrekking tot de gevolgen voor de **ruimtelijke kwaliteit** vastgesteld worden dat het verwijderen van bedrijfsbebouwing en het opschonen van de bijbehorende erven ruimtelijk een duidelijk positief effect heeft voor de directe en bredere omgeving.

Het vervangen van de dienstwoning en het inbrengen van 2 nieuwe vrijstaande woningen in het bestaande bebouwingslint en met een verschijningsvorm die recht doet aan de gewenste bebouwingskarakteristiek ter plaatse, mag ook aangemerkt worden als een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij de 4^e trede wordt de vraag gesteld of er nog binnenstedelijke mogelijkheden zijn voor het realiseren van nieuwe woningbouw.

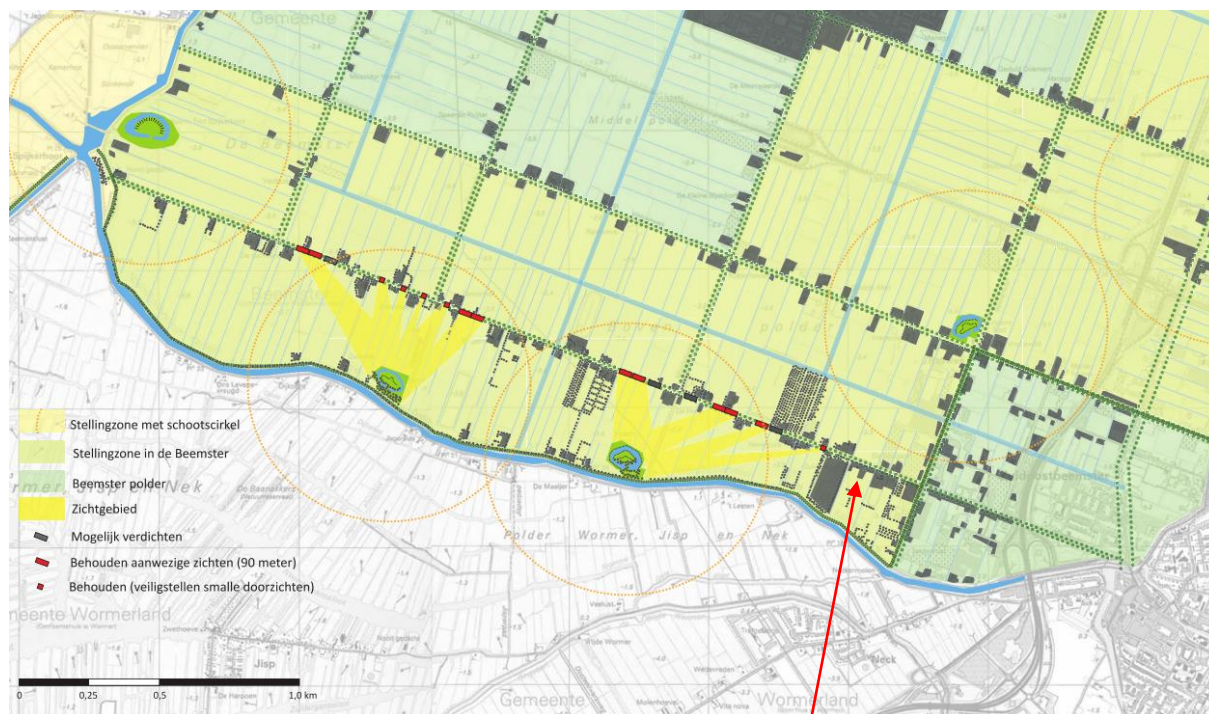
In het kader van het onderhavige initiatief leidt deze vraag tot een 'spagaat'.

In de eerste plaats betreft het hier het zoeken naar een balans tussen stoppen van een niet gebiedseigen gebruik, inclusief het slopen van de bijbehorende bebouwing, en het vervolgens realiseren van een 'tegenprestatie' in de vorm van het realiseren van drie vrijstaande woningen. Het betreft hier geen agrarische vestiging, zodat de compensatie *niet* onder de titel van 'ruimte voor ruimte' kan worden gebracht, maar niet ontkend kan worden dat het onderhavige initiatief daaraan wel verwant is en tot eenzelfde kwalitatieve verbetering zal leiden.

In de tweede plaats betreft het hier een locatie in een *bestaande* lintbebouwing, waarin in de loop der tijd een zekere 'verdichting' heeft plaatsgevonden. Alleen de dienstwoning op de locatie is daarin aangegeven als 'bestaand bebouwd' (zie **afb. 6** van de ruimtelijke onderbouwing), maar de gehele strook langs de Zuiderweg is – zeker aan de zuidzijde – aan te merken als min of meer 'verstedelijkte zône' (grijs getint gebied).

Het lijkt goed verdedigbaar om bij het onderhavige initiatief te spreken over een 'binnenstedelijke' mogelijkheid.

De wijze waarop de locatie aangeduid wordt in de nota "Ruimtelijk Beleidskader – De Beemster & Stelling van Amsterdam" bevestigt deze opvatting (zie ook paragraaf 3.2.6 van de Ruimtelijke onderbouwing).



Eén van de kaarten uit de nota "Ruimtelijk Beleidskader – De Beemster & Stelling van Amsterdam", waarbij t.a.v. de planlocatie is aangegeven: 'mogelijk verdichten'.

Conclusies en aanbevelingen van het verkennend bodemonderzoek

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

5.1 Conclusies

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Het verkennend asbest in puinonderzoek is afgeleid van de NEN 5897.

Verkennend bodemonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Diverse parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

Asbest in puinonderzoek

Ter plaatse van sleuf 101 is in de puinverharding een gehalte asbest in puin aangetoond van 1.900 mg/kg d.s. Dit gehalte overschrijdt de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. ruimschoots. Formeel is conform het gestelde in de NEN 5897 een nader onderzoek noodzakelijk naar de omvang van de aangetoonde verontreiniging. Op basis van het feit dat in de meest nabij gelegen sleuven 102, 103 en 104 geen asbest is aangetroffen, wordt verwacht dat sprake is van een verontreiniging met asbest in puin boven de interventiewaarde met een beperkte omvang. Nader of aanvullend onderzoek wordt ons inziens dan ook niet noodzakelijk en/of zinvol geacht. Opgemerkt wordt dat het bevoegd gezag een definitieve uitspraak doet omtrent de al dan niet noodzakelijkheid van een nader asbest in puinonderzoek.

Op het overig terrein zijn verspreid op het maaiveld en in de puinlaag ter plaatse van de sleuven 107 en 109 asbesthoudende materialen aangetroffen. Tijdens het onderzoek is in geen van de sleuven 102 t/m 110 asbest aangetoond in een gehalte boven de interventiewaarde. Nadrukkelijk sluiten wij niet uit dat zich binnen de onderzoekslocatie nog plaatselijk zogeheten asbestnesten kunnen bevinden, welke middels onderhavig onderzoek niet zijn aangetroffen.

5.2 Aanbevelingen

Geadviseerd wordt de onderzoeksresultaten voor te leggen aan het bevoegd gezag voor de verlening van de omgevingsvergunning (gemeente Beemster) en het bevoegd gezag voor de noodzakelijke sanering van de asbest in puinverontreiniging (Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT)). Door deze partijen wordt besloten of onderhavige rapportage voldoende is.

Indien wordt overgegaan tot het saneren van de verontreinigingskern met asbest in puin dient een saneringsplan te worden opgesteld en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (ILenT). Geadviseerd wordt om in het op te stellen saneringsplan reeds rekening te houden met de mogelijkheid dat elders op de te ontwikkelen locatie nog meer asbestspots worden aangetroffen. Hierin dient te worden opgenomen dat elders aan te treffen spots op een vergelijkbare wijze als de spot nabij sleuf 101 worden gesaneerd. Overwogen kan dan ook worden de ontgraving van de aanwezige puinverharding onder permanente milieukundige begeleiding uit te voeren zodat de werkzaamheden continu doorgang kunnen hebben. Indien niet wordt gekozen voor permanente milieukundige begeleiding dienen de werkzaamheden bij het aantreffen van asbest onverwijld gestaakt te worden en kan pas verder worden gegraven als de milieukundige begeleider aanwezig is. Geadviseerd wordt bovenstaande werkwijze af te stemmen met het bevoegd gezag.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij worden verlangd.

Conclusie en Advies uit het akoestisch rapport van ASP Akoestisch Adviesburo

6. Conclusie

6.1 Zoneplichtige wegen

Uit de berekening blijkt dat de gecorrigeerde gevelbelasting ten gevolge van de Zuiderweg ten hoogste 52 dB² bedraagt, en daarmee hoger is dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan maximale ontheffingswaarde van 53 dB (nieuwbouw). Nader onderzoek naar mogelijk te treffen maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen tot beneden de voorkeursgrenswaarde is noodzakelijk.

Bij het ontwerpen van geluidreducerende maatregelen dienen achtereenvolgens de volgende aspecten onderzocht te worden:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in de overdrachtsweg;
- maatregelen bij de ontvanger.

6.2 Maatregelen bij de bron

Door bijvoorbeeld het verlagen van de rijsnelheid, het omleiden van de verkeersstroom en/of het aanbrengen van een akoestisch gunstigere wegverharding kan de geluiduitstraling vanwege de weg worden beperkt. Echter gezien de kleinschaligheid van het bouwplan lijken dergelijke ingrijpende en kostbare maatregelen geen haalbare optie.

Indien bijvoorbeeld de bestaande asfaltlaag op de Zuiderweg over 200 m wordt vervangen door geluidreducerend asfalt (DD2), zal de geluidbelasting afnemen van 52 dB naar ca. 48 dB. Ter indicatie dient rekening te worden gehouden met een kostenpost van € 60.000,00 (50,00/m²).

6.3 Maatregelen in de overdracht

De geluidbelasting bij de nieuw te bouwen woningen kan worden verlaagd door bijvoorbeeld het vergroten van de afstand van de woning tot de weg-as en/of het plaatsen van geluidschermen of -wanden. Voor een dussdanige verplaatsing van het bouwblok dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan biedt het perceel te weinig ruimte. Het treffen van maatregelen in de overdracht ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

6.4 Gevelisolatie

Indien eerder besproken maatregelen om bijvoorbeeld, stedenbouwkundige of financiële redenen niet wenselijk of mogelijk blijken, kan bij het College van B&W ontheffing worden aangevraagd voor een hogere grenswaarde. Indien 'dove gevels' worden toegepast behoeft voor deze gevels geen hogere waarde te worden aangevraagd. Hierbij dient te worden aangetoond welke bouwkundige maatregelen aan de woning worden getroffen om een aanvaardbaar leefklimaat (zie eis Bouwbesluit) binnen de woning te waarborgen.

Er worden geen dove gevels toegepast. Dit betekent dat voor het bouwplan een hogere waarde moet worden aangevraagd.

² De aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g is hierbij in rekening gebracht.

7. Advies

Geadviseerd wordt om voor de 3 woningen de volgende hogere waarden aan te vragen:

| Woning | Maatgevende weg VL | Hoogte | Hogere waarde |
|---------------|--------------------|--------|---------------|
| Zuiderweg 50 | Zuiderweg | 5 m | 52 dB |
| Zuiderweg 50A | Zuiderweg | 5 m | 51 dB |
| Zuiderweg 50B | Zuiderweg | 5 m | 52 dB |

De benodigde gevelisolatie bedraagt maximaal 24 dB.