



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Kolkpad (naast nr. 3), Zuidoostbeemster

Gemeente Beemster

Status: Definitief 02
Project: 16-0365
Betreft: Ruimtelijke onderbouwing
Datum: 21 februari 2017

COLOFON

Titel	Ruimtelijke onderbouwing Kolkpad (naast nr. 3)
Status	Definitief 02
Datum	21 februari 2017
Projectnummer	16-0365
Auteur	Ralf Buelens
Opdrachtgever	Familie Van de Pol Steeghs

Livingstone B.V. Vossenbergh 4 4825 BH Breda **T** 076 5735735 **E** info@livingstone.org **W** www.livingstone.org
Rabobank Breda 10.89.57.446 **IBAN** NL05RABO0108957446 **BIC** RABONL2U **KvK Breda** 20044283 **BTW** NL.0065.68.762.B.01

INHOUD

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging perceel	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Procedure	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Omgevingsaspecten	18
4.1	Archeologie	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Bodem	19
4.4	Ecologie	20
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Wegverkeerslawaaï	22
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Verkeer	23
4.9	Water	24
5	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Kolkpad 3 wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Voor het perceel zijn de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2012 van toepassing. De nieuwe woning past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Er geldt geen rechtstreekse bouwtitel door het ontbreken van een bouwvlak.

Het bouwplan wordt gerealiseerd met behulp van de provinciale ruimte voor ruimte regeling. De regeling maakt het mogelijk om storende of niet passende bebouwing in het landschap te saneren en daarvoor in de plaats een woning te realiseren.

Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunningprocedure voor 'handelingen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ten behoeve van deze omgevingsvergunning dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hier in. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat het bouwplan past binnen het ruimtelijk beleid van de diverse overheden en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging perceel

Het perceel ligt aan het Kolkpad ten westen van de rijksweg A7 en het centrum van Zuidoostbeemster. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het perceel weergegeven.

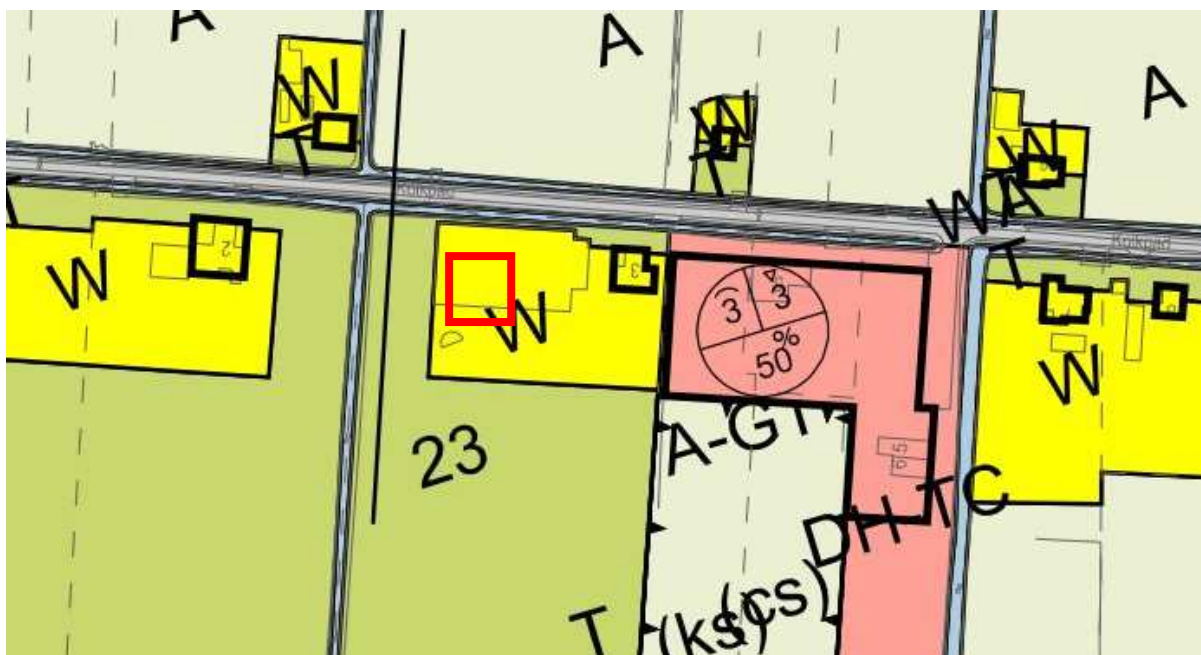


Afbeelding 1.1: Ligging van het perceel

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is op 10 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rood is globaal de locatie van de nieuwe woning aangegeven.

Aan het perceel is de bestemming 'Wonen', toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis. Voor het bouwen van woningen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Strijdigheid

Ter plaatse van de nieuwe woning geldt geen bouwvlak waarbinnen woningen mogen worden gebouwd. Het voorliggende bouwplan is uitsluitend strijdig met het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot het ontbreken van een bouwvlak. Het gebruik wordt niet gewijzigd.

1.4 Procedure

Volgens artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Mogelijkheid tot afwijking van het bestemmingsplan

Artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, 'indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat', (bouwen wordt planologisch beschouwd als een vorm van 'gebruik van grond').

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en de toekomstige situatie van het perceel beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het bouwplan. Hierbij wordt ingegaan op Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het bouwplan in hoofdstuk 4 beoordeeld aan relevante omgevingsaspecten. Tot slot volgt in hoofdstuk 5 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het perceel is gelegen aan het Kolkpad (naast nr. 3) ten westen van de kern van Zuidoostbeemster, Kadastrale gemeente Beemster, sectie D, perceelnummer 2922. Op afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven, in rood is globaal de locatie van de nieuwe woning aangegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

Op de locatie van de nieuwe woning staan vervallen kassen. Deze zijn niet meer als zodanig in gebruik en kunnen worden gezien als storende bebouwing in het landschap. Op afbeelding 2.2 zijn enkele foto's van de kassen weergegeven.



Afbeelding 2.2: Foto's bestaande kassen

2.2 Toekomstige situatie

Ruimte voor ruimte-regeling

In verband met vrijkomende agrarische bebouwing kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming van gronden wijzigen onder de voorwaarde dat maximaal één vrijstaande nieuwe woning wordt gebouwd mits minimaal 1.000 m² van de voormalige bedrijfsbebouwing (bijvoorbeeld kassen) wordt gesloopt (incl. zekerstelling) en dit bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Sanering kassen

De vervallen kassen op de locatie worden gesaneerd. De oppervlakte van de kassen bedraagt 1000 m². De gronden worden in gebruik genomen voor wonen. Op de locatie wordt één burgerwoning gerealiseerd in de vorm van een stolpboerderij. De woning naast de kassen is al in gebruik als burgerwoning. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de toekomstige situatie planologisch vastgelegd.

De Woning

De woning gaat uit van de typologie van een stolpboerderij met een piramidedak. De woning is een individueel vormgegeven pand met een representatieve voorgevel. De voorgevel is gekeerd naar de weg en komt op geruime afstand te liggen tot aan de openbare weg (circa 19m). De woning heeft een goothoogte van circa 3,5m en een bouwhoogte van circa 13m. Het bebouwd oppervlak bedraagt circa 230m². Op afbeelding 2.3 zijn de aanzichten van de woning weergegeven.



Afbeelding 2.3: Aanzichten bouwplan

Ruimtelijke kwaliteit

De woning wordt gerealiseerd op de locatie van de huidige kassen. Op afbeelding 2.4 is de locatie van de nieuwe woning ten opzichte van de bestaande kassen weergegeven. De kassen (rood) hebben een oppervlakte van 1000m², de woning (blauw) een oppervlakte van 230m². Het bebouwd oppervlak neemt af waardoor de grote mate van openheid in de polder wordt versterkt.



Afbeelding 2.4: Locatie nieuwe woning

Het nieuwe perceel voegt zich in de bestaande bebouwingstructuur langs één zijde van de weg. Het perceel wordt omsloten door sloten en bomen. De bomen op het perceel blijven grotendeels behouden. Waardoor het perceel zijn groene afbakening blijft behouden.

Er wordt een open representatieve voortuin gerealiseerd. Tot aan de achtergevel is lage begroeiing voorzien. De opgaande begroeiing naast de woning (aan de rechterzijde) blijft behouden. Tevens blijft de parkachtige achtertuin behouden. Op afbeelding 2.5 en 2.6 zijn impressies van de voortuin weergegeven.



Afbeelding 2.5: impressie voortuin



Afbeelding 2.6: impressie voortuin

In de achtertuin wordt vergunningsvrij een bijgebouw gerealiseerd. Dit gebouw heeft een maximale nokhoogte van 5 meter. Ter plaatse van het bijgebouw hoeven geen bomen te worden gekapt. Op afbeelding 2.7 is de nieuwe situatie van de woning en tuin weergegeven. Om het perceel te betreden wordt een tijdelijk dam met duiker gerealiseerd over de bestaande sloot.



Afbeelding 2.7: Situatie woning en tuin

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld 13 maart 2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie bevat concreet en bondig het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

De nationale belangen uit de structuurvisie zijn juridisch geborgd in de AMvB Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen uit de SVIR in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligt dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

Relevante regels

Het perceel maakt onderdeel uit van het UNESCO-werelderfgoed De Beemster en De Stelling van Amsterdam. Deze gebieden zijn aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van de kaart "erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde" weergegeven. Met rood is de locatie van het perceel aangegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Het Rijk heeft de verantwoordelijkheid de begrenzing nader te bepalen en voor de gebieden de kernkwaliteiten verder uit te werken bij de provincie gelegd. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels gesteld aan de inhoud van ruimtelijke plannen zodat de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De toetsing aan deze regels is verder uitgewerkt in paragraaf 3.2 Provinciaal beleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening)

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt het instrument voor zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De ladder bestaat uit drie treden waaraan het initiatief dient te worden getoetst:

1. is er een actuele behoefte naar het initiatief?
2. is het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied in te vullen door bijvoorbeeld benutting van gronden door herstructurering?
3. indien blijkt dat het initiatief buiten bestaand stedelijk gebied valt, hoe kan het gebied zo goed mogelijk ontsloten worden via verschillende middelen van vervoer?

Beoordeling

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van één woning. Er is beoordeeld of het bouwplan moet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit zou ertoe leiden dat de ladder dient te worden doorlopen. Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4720) kan worden beoordeeld dat het bouwplan te klein is om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitspraak gaat over een bestemmingsplan dat het inpassen van 8 woningen mogelijk maakte. Bij deze 8 woningen oordeelde de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet kan worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft de ladder niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie 2040 vastgesteld, op 23 mei 2011 de 1e herziening en in juli 2013 de wijziging van het onderdeel uitvoeringsprogramma.

De provincie zet in op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In het kader van klimaatbestendigheid dient er ruimte gevonden te worden voor bescherming tegen wateroverlast, voor voldoende schoon drinkwater en voor duurzame energie. De ruimtelijke kwaliteit

wordt operationeel gemaakt in het behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. Duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd door functies slim te combineren en te zorgen dat deze goed bereikbaar zijn.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening stelt de provincie regels met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen (afwijken van het bestemmingsplan) en beheersverordeningen. Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn.

In een provinciale verordening kunnen regels zijn opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te laten sluiten bij de provinciale verordening.

De provinciale verordening van Noord-Holland stelt regels voor onder andere de onderstaande onderwerpen:

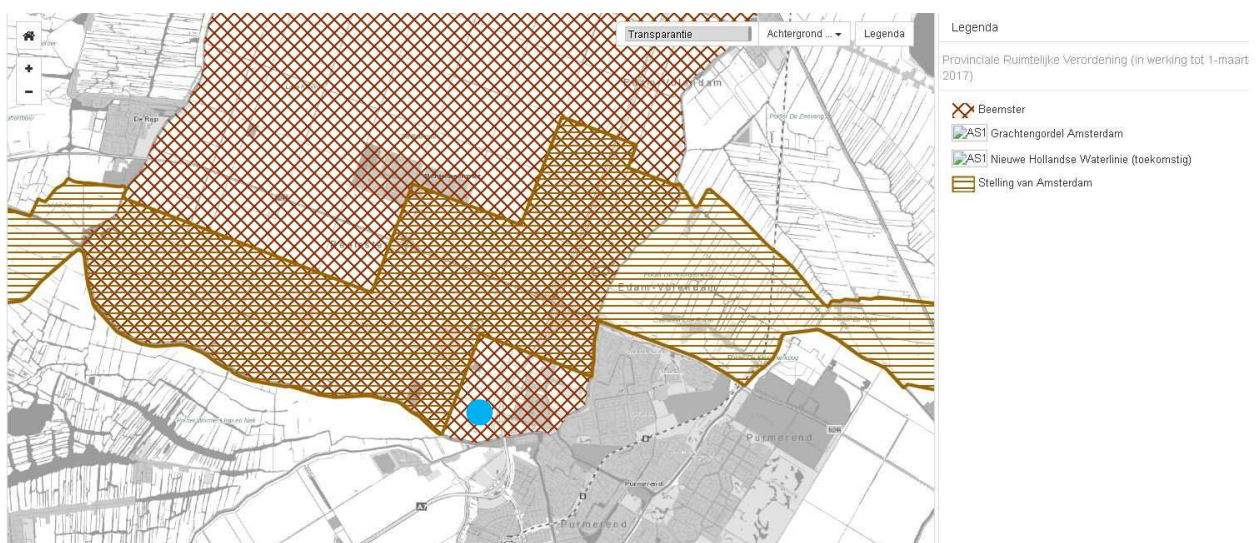
- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- ecologische hoofdstructuur;
- erfgoederen van universele waarde
- het regionaal watersysteem.

Op 1 maart 2017 treed de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking. Met onderstaande beoordeling is hier rekening mee gehouden.

Relevante regels

Artikel 20-22: UNESCO-werelderfgoederen van uitzonderlijke universele waarden

Het perceel maakt onderdeel uit van het UNESCO-werelderfgoed droogmakerij de Beemster. Op afbeelding 3.2 is een uitsnede van kaart 5a van de verordening weergegeven. Met blauw is de locatie van het perceel aangeduid.



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart 5a Provinciale ruimtelijke verordening (Bron: <http://noordholland.planoview.nl/NL.IMRO.9927.PRVPNHCONSOLID-2012>)

De droogmakerij is in 1999 op de werelderfgoedlijst geplaatst. Het is een meesterwerk van creatieve planning. In het ontwerp van de droogmakerij zijn de idealen van de Oudheid en de Renaissance

toegepast. De 17e-eeuwse idealen zijn nog steeds goed waarneembaar in het totale gebied. De Beemster heeft een (inter)nationale voorbeeldfunctie gehad voor andere droogmakerijen en staat symbool voor een grote stap in de omgang van de mens met het water. De kernkwaliteiten van de droogmakerij zijn:

- het grid van wegen, waterlopen en percelen,
- de grote mate van openheid,
- de ringdijk en ringvaart,
- het relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting,
- de monumentale stolpboerderijen en molengangen,
- vijf forten van het Werelderfgoed de Stelling van Amsterdam en de nederzettingen Middenbeemster, Noordbeemster, Westbeemster en Zuidoostbeemster.

Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren (overeenkomstig artikel 15). Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. Er mag uitsluitend worden voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing voor zover de kernkwaliteiten behouden blijven of worden versterken.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van één woning (een stolpboerderij) op een perceel dat bestemd is voor wonen. Op de locatie van de nieuwe woning staan oude kassen (ca. 1000m²). De kassen worden gesaneerd ten behoeve van de nieuwe woning (230m²). De grote mate van openheid in de polder wordt hierdoor versterkt. Het grid van wegen waterlopen en percelen en de ringdijk en ringvaart blijven met voorliggend bouwplan behouden. In de nabije omgeving van het perceel liggen geen forten of batterijen. Tevens is het perceel geen onderdeel van een inundatiekom.

Opmerkelijk is dat het perceel in de provinciale verordening niet ligt binnen de begrenzing van het UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam. Terwijl het perceel wel ligt binnen de begrenzing van het Barro (zie paragraaf 3.1.2). Gelet op de uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201600558/1/R1) dient toch gemotiveerd te worden dat de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam met voorliggend bouwplan behouden blijven of worden versterkt. In de uitspraak is beoordeeld dat de provincie niet bevoegd is een kleinere begrenzing te geven aan het werelderfgoed. De kernkwaliteiten zijn:

- een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- een groene en overwegend rustig karakter;
- openheid.

Zoals eerder in deze paragraaf beschreven liggen in de nabije omgeving van het perceel geen forten of batterijen. Tevens is het perceel geen onderdeel van een inundatiekom. De groene en relatief stille ring om Amsterdam blijft met voorliggend bouwplan behouden. Het bouwplan voorziet immers in de sanering van storende agrarische bebouwing. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd. De grote mate van openheid in de polder wordt hierdoor ook versterkt. De bomen op het perceel blijven grotendeels behouden, waardoor het zijn groene uitstraling behoudt.

Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied
Artikel 15 geeft een ruimtelijke kwaliteitseis voor nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied. Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden, de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuren, de historische structuurlijnen van het gebied, de openheid van het landschap (waaronder licht en duisternis) en de objecten die cultuurhistorisch waardevol zijn.

Zoals eerder beschreven in deze paragraaf en hoofdstuk 2 blijven de kernkwaliteiten en waarden van het gebied behouden. Tevens is het bouwplan getoetst aan het ruimtelijk beleidskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied dat tussen de provincie en de gemeente tot stand is gekomen (zie paragraaf 3.3). Voorliggend bouwplan voldoet hier aan.

Artikel 5c: Kleinschalige ontwikkeling

Kleinschalige ontwikkelingen (zoals het bouwen van één woning) buiten bestaand stedelijk gebied zijn mogelijk indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan. Het artikel luidt:

1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.
2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.

Onderhavig bouwplan is buiten het bebouwingsvlak voor woningen uit het vigerende bestemmingsplan gesitueerd. Er is sprake van een toename van één woning. Verantwoording van voorliggend bouwplan is op basis van lid 3 enkel via de provinciale ruimte voor ruimte-regeling te verkrijgen.

Artikel 16: De ruimte voor ruimte-regeling

Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt op basis van de provinciale ruimte voor ruimte-regeling. Het provinciaal ruimte voor ruimte-beleid is vastgelegd in artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en opgenomen in de bijbehorende nadere regels (de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte). Het plan voorziet in een gedegen landschappelijke inpassing met de 'beemsterregels' als uitgangspunt (zie paragraaf 3.3)

Ingevolge artikel 16, eerste lid, kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling. Deze regels voorzien in ieder geval in:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft;
- c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.

Met voorliggend bouwplan wordt voldaan aan bovenstaande regels. Het bebouwde oppervlakte neemt af. De bestaande kassen hebben een oppervlakte van 1000m². De nieuwe woning heeft een oppervlakte van 230m². Er vindt herstructurering plaats door middel van het slopen van de kassen en hiervoor in de plaats een woning te realiseren met bijbehorende erf.

Conclusie

Het voorliggend bouwplan wordt mogelijk gemaakt op basis van de provinciale ruimte voor ruimte-regeling. Er zijn geen verdere provinciale belangen in het geding. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat het bouwplan past binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam

Het ruimtelijk beleidskader is in nauwe samenwerking tussen provincie en gemeente tot stand gekomen. Het beleidskader dient als uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Hiervoor zijn beleidsplannen ontwikkeld. Er zijn uitgangspunten bepaald waardoor de ruimtelijke kwaliteit op de beste manier behouden blijft en versterkt wordt. In paragraaf 3.3.2 t/m 3.3.4 wordt getoetst aan deze beleidsplannen.

3.3.2 Structuurvisie Beemstermaat

Op 10 juli 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie Beemstermaat vastgesteld. Deze structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop die voorgenomen ontwikkeling wordt verwezenlijkt.

De volgende ambities zijn in de structuurvisie opgenomen:

- 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.

Beoordeling

Om de openheid en het doorzicht naar het open landschap te waarborgen worden nieuwe woningen in het buitengebied in beginsel niet toegestaan.

Op de locatie van de nieuwe woning staat een kassencomplex. Deze wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwe woning. De oppervlakte van de nieuwe woning is vele malen kleiner dan de oppervlakte van het bestaande kassencomplex. Door het bouwplan neemt de openheid naar het open landschap niet af, het neemt zelfs toe.

Verder is een belangrijke ambitie dat verdichting in het buitengebied alleen plaatsvindt in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen waar nu bebouwing staat. Gelet op bovenstaande is met de uitvoerbaarheid van het bouwplan geen sprake van verdichting. De nieuwe woning wordt gerealiseerd langs een bestaande wegdeel in de zone waar nu ook bebouwing staat.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan past binnen de kaders van de structuurvisie.

3.3.3 Omgevingsnota 'Beemstermaat'

De Omgevingsnota is vastgesteld op 10 juli 2012. Het doel van de omgevingsnota is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. De omgevingsnota richt zich primair op de belevingswaarde van de omgeving. In de omgevingsnota wordt niet geregeld welke functies op welke plek komen en hoe omvangrijk en flexibel het programma is. Dit soort zaken regelt het bestemmingsplan. In de omgevingsnota staan uitspraken over hoe een toegestane functie en een toegestaan volume het beste kunnen worden ingepast en uitgevoerd. Deze uitspraken moeten ervoor zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster op de beste manier behouden blijft en versterkt wordt.

In de omgevingsnota wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden en objecten die een belangrijke rol spelen in het werelderfgoed-karakter van de polder, en gebieden en objecten die daarvoor van mindere betekenis zijn.

Het bouwplan valt op basis van de gebiedsindeling in de omgevingsnota in het buitengebied. Voor het buitengebied geldt het regieniveau 'bijzonder'. Voor het regieniveau 'bijzonder' geldt dat bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die primair 'Des Beemsters' zijn de regie is gericht op het accentueren van de bijzonderheid: de betekenis van de ingreep voor de omgeving en zelfs voor De Beemster als geheel. Kenmerken hiervan zijn:

- Stolpboerderijen als waardevol en beeldbepalend element;
- Polderstructuur (een lineair wegen-en slotenpatroon);
- Landschappelijke openheid
- Bebouwing langs rechte lengte- en dwarswegen
- Nieuwe erven invoegen in bestaande bebouwingsstructuur

Beoordeling

De stolpboerderij wordt gerealiseerd op de locatie van de huidige kassen. Een stolpboerderij wordt gezien als waardevol en beeldbepalend element. De positie van de woning is gecentreerd op het perceel en heeft een verbijzonderde voorgevel. De kassen hebben een oppervlakte van 1000m², de woning een oppervlakte van 230m². Het bebouwd oppervlak neemt af waardoor de grote mate van openheid in de polder wordt versterkt.

Het nieuwe erf voegt zich in de bestaande bebouwingsstructuur langs één zijde van de weg. Er wordt een open representatieve voortuin gerealiseerd. De voortuin blijft vrij van bijgebouwen. Vanaf het Kolkpad heeft men vrij zicht op de gevel van de woning.

De Beemster erven worden traditioneel omgeven door sloten en bomen. Dit geldt ook voor voorliggend perceel. Het perceel wordt omsloten door sloten en bomen. De bestaande polderstructuur (wegen en slotenpatroon) wordt niet aangetast. De groene uitstraling van het perceel blijft behouden. Het bebouwd oppervlakte neemt af en waar mogelijk blijven bomen behouden.

3.3.4 Stolpenbeleid Beemster

Stolpen zijn voor de Noord-Holland en specifiek voor de Beemster kenmerkende bouwwerken. In de gemeente Beemster staan ruim 350 stolpboerderijen, waarvan er ongeveer 100 zijn aangewezen als rijksmonument. De piramidevormige boerderijen passen in de renaissance-idealen, zo is het grondvlak vierkant, is de opbouw symmetrisch en gaat het symmetrische piramidedak op in de hemel.

Beoordeling

De nieuwe woning gaat uit van de typologie van een stolpboerderij met een piramidedak en voldoet aan de maatstaven uit het stolpenbeleid. De woning is een individueel vormgegeven pand met een representatieve voorgevel gekeerd naar de weg. De plattegrond van de stolp bedraagt minimaal 15 bij 15 meter. De dakhelling is meer dan 45 graden.

3.3.5 Woonvisie Beemster

Met de ruimte om te bouwen in Beemster wil de gemeente de opgedane achterstanden van de laatste jaren inhalen. Op deze manier wil de gemeente haar inwoners weer keuzevrijheid binnen de gemeente bieden en worden de afspraken nagekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten, over opvang van de regionale behoefte. De drie hoofdthema's van de gemeente zijn:

1. Mix van bewoners.
2. Goede woonomgeving.
3. Behoud van het karakter van de Beemster.

Beoordeling

Uit de woonvisie blijkt dat binnen de gemeente sprake is van een tekort aan woningen. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat het bouwplan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie

Beleid, wet- en regelgeving

Het archeologiebeleid van de gemeente Beemster is opgenomen in de 'Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster'. In deze beleidsnota worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld. Deze nota is vertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Situatie

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is aan het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Hiervoor geldt: Wanneer er sprake is van een bouwplan groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm beneden maaiveld is een archeologisch onderzoek verplicht. Omdat het bouwplan groter is dan 50 m² en dieper reikt dan 35 cm beneden maaiveld is een archeologisch bureauonderzoek¹ uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat op een diepte van -16 m NAP archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Het betreft de top van de Pleistocene afzettingen. Op dit niveau kunnen resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum aanwezig zijn. Omdat de mogelijke archeologische waarden op grote diepte ligt, wordt geadviseerd om het gebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het perceel is vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. In de voorschriften bij de omgevingsvergunning wordt een voorschrift opgenomen m.b.t. archeologische toevalsvondsten. Het aspect Archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

4.2 Bedrijven en Milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) dient te worden beoordeeld of voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Bedrijvigheid kan negatieve effecten met zich mee brengen voor woningen en gevoelige functies in de omgeving. Negatieve effecten kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op geur, geluid, stof en trillingen. Andersom kunnen woningen een belemmerend effect hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven. Het is daarom wenselijk dat bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies zijn gesitueerd. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1500 meter.

¹ Bureau voor Archeologie Rapport 410. Kolkpad 3, Beemster, gemeente Beemster: een bureauonderzoek

Tabel richtafstanden per milieucategorie

Milieucategorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50-100 meter	30-50 meter
4	200-300 meter	100-200 meter
5	500-1000 meter	300-700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Situatie

Op circa 50 meter van het perceel ligt een tuincentrum. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een tuincentrum aangemerkt als een categorie 2 inrichting. Het gebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Volgens de 'lijst van toegelaten bedrijfstypen' uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is in het gebied agrarische bedrijvigheid toegestaan met een maximale milieucategorie van 3.1. Het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak bevindt zich op circa 45 meter vanaf de woning (ten zuidoosten van het perceel). Ter plaatste staat bebouwing ten behoeve van glastuinbouw (kassen). Omdat het gebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied' geldt hiervoor een richtafstand van minimaal 30 meter. Er wordt voldaan aan deze richtafstand.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg staat.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een bouwplan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem geschikt te maken.

Situatie

Bij een functiewijziging dient de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende te zijn voor de beoogde functie. Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen bouwplan.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

² Verkennend Bodemonderzoek Kolkpad te Beemster, november 2016,

4.4 Ecologie

Beleid, wet- en regelgeving

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 en Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (WNB) in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Situatie

Om het aspect ecologie te beoordelen is een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd³. Hieruit blijkt het volgende:

Natura 2000

Het perceel bevindt zich in de nabijheid van een viertal natura 2000-gebieden. Dit zijn "Eilandspolder", "Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder", "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske" en "Polder Zeevang". De dichtstbijzijnde ligt op circa 3 kilometer afstand.

De Natura 2000-gebieden betreffen een vogel- en habitatrichtlijngebied. Van significant negatieve effecten door stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling eveneens niet van toepassing.

Nationaal Natuurnetwerk (NNN)

Het perceel maakt geen onderdeel uit van het NNN. Op afbeelding 4.1 is de ligging van het perceel (blauw) ten opzichte van het NNN (rood en groen) weergegeven. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN is gelegen op circa 600 meter ten zuidwesten van het perceel. Met de beoogde planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurnetwerk is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake.



Afbeelding 4.1 Perceel ten opzichte van het NNN (bron: Kaart groenprojecten Noord-Holland)

³ Quickscan Flora- en faunawet Kolkpad 3 te Beemster, Agel adviseurs, 20160451, 31 oktober 2016

Flora- en Fauna

De mogelijke aanwezigheid van beschermde dieren en/of planten is bepaald aan de hand van beschikbare gegevens en een oriënterend veldbezoek. Hieronder beknopt de bevindingen:

(vaat)planten

Ter plaatse zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig.

Zoogdieren

Tijdens het oriënterende veldbezoek zijn geen zoogdieren waargenomen. Rondom het perceel zijn mogelijke vliegroutes en foerageergebieden aanwezig in de vorm van groot opgaand groen. Met de voorgenomen planontwikkeling zal maar een klein gedeelte opgaand groen verdwijnen. Het is niet te verwachten dat er sprake is van het aantasten van vliegroutes en foerageergebieden. Er wordt in de bestaande kassen geen ruimte geboden waar vleermuizen zich onder/tussen kunnen schuilen.

Op het perceel staan diverse bomen die mogelijk geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Met betrekking tot mogelijke aanwezige rust-, verblijf-, kraam-, of paarplaatsen geldt dat vleermuizen de holttes bij gebroken takken, het dicht groeien van de bast kunnen benutten als verblijfplaats. Deze bomen staan vooral aan de zijkant en achterkant van het perceel. Ter plaatse van de nieuw woning staan kassen. Ten behoeve van de bouwwerkzaamheden dienen een aantal bomen te worden gekapt. Voordat de bomen worden gekapt wordt door de ecooloog bekeken of deze mogelijk geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

Vogels

Alle vogels zijn beschermd. Broedende vogels in en direct rond het perceel mogen niet verstoord worden. De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Het perceel biedt potentie om als onderdeel te fungeren van het leefgebied van de roofvogels. Gezien de impact van de ontwikkeling en de aanwezige natuur/landbouwgronden in de bredere omgeving zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten. Het dak van het kassencomplex bestaat uit glas, waardoor er geen sprake is van ruimtes onder het dak welke gebruikt kunnen worden voor gierzwaluwen en huismussen.

Reptielen, amfibieën en vissen

Het perceel vormt een zeer marginaal leefgebied voor reptielen, amfibieën en vissen. Geschikte leefbiotopen voor streng beschermde soorten ontbreken. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

De bomen die voor de bouwwerkzaamheden worden gekapt worden door de ecooloog bekeken of deze mogelijk geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop- en rooiwerkzaamheden vinden buiten de broedperiode van vogels plaats. Hierdoor zijn er vanuit de natuurbeleidskaders geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval

met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie

Met behulp van de risicokaart (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>) is op 19 oktober 2016 gekeken of in de directe omgeving van het perceel risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.2 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Met rood is de locatie van de nieuwe woning aangegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede risicokaart

Ten oosten van de nieuwe woning ligt de Rijksweg A7 (gele lijn in afbeelding 4.2). De rijksweg is opgenomen in het Basisnet Weg. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het invloedsgebied van de rijksweg is circa 200 meter aan beide zijden van de weg (vanaf de as van de weg). De nieuwe woning ligt op circa 350 meter vanaf de rijksweg en ligt ruim buiten het invloedsgebied.

Verder worden in de directe omgeving geen gevaarlijke stoffen vervoerd over het spoor, het water of door leidingen. Ook vinden er geen risicovolle activiteiten plaats en zijn er geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen bouwplan niet in de weg staat.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van 'geluidgevoelige' bestemmingen, zoals woningen en scholen. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen, een geluidszone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Binnen deze zone dient ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe 'geluidgevoelige bestemmingen' een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat kan worden voldaan aan een aanvaardbaar geluidsniveau.

Situatie

Het bouwplan bevindt zich binnen de geluidzone van de Zuiderweg en de A7. Om inzicht te krijgen in de geluidsbelasting op de woning is een akoestisch onderzoek⁴ naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Zuiderweg niet wordt overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de A7 wordt ter plaatse van de oost- en zuidgevel overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Omdat geluidbeperkende maatregelen als niet doelmatig aangemerkt kunnen worden, kan de situatie in beginsel aangemerkt worden als aanvaardbaar en kan bij het bevoegd gezag een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde worden aangevraagd. Dove gevels zijn daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg. Omdat de voorkeurgrenswaarden van 48 dB als gevolg van de A7 worden overschreden, worden hogere waarde aangevraagd.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x), stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen. De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen. In de praktijk blijken er vooral grenswaardenoverschrijdingen te zijn voor PM₁₀ en NO₂.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van één woning. Gelet op het aantal draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hieruit kan worden opgemaakt dat het bouwplan geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet milieubeheer.

4.8 Verkeer

Beleid

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Kolkpad 3 te Zuidbeemster, Agel adviseurs, 20160451, 2 november 2016

Situatie

Om het perceel te betreden wordt een tijdelijk dam met duiker gerealiseerd over de bestaande sloot. Verder wordt het perceel ontsloten via het Kolkpad en de Zuiderweg. Er vindt geen wijziging in de ontsluiting plaats. De (omliggende) wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer op te vangen. Er zijn geen knelpunten ten aanzien van verkeer.

Op grond van CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren' wordt voor vrijstaande woningen uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.9 Water

Beleid, wet- en regelgeving

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is tevens een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in voorliggend waterparagraaf.

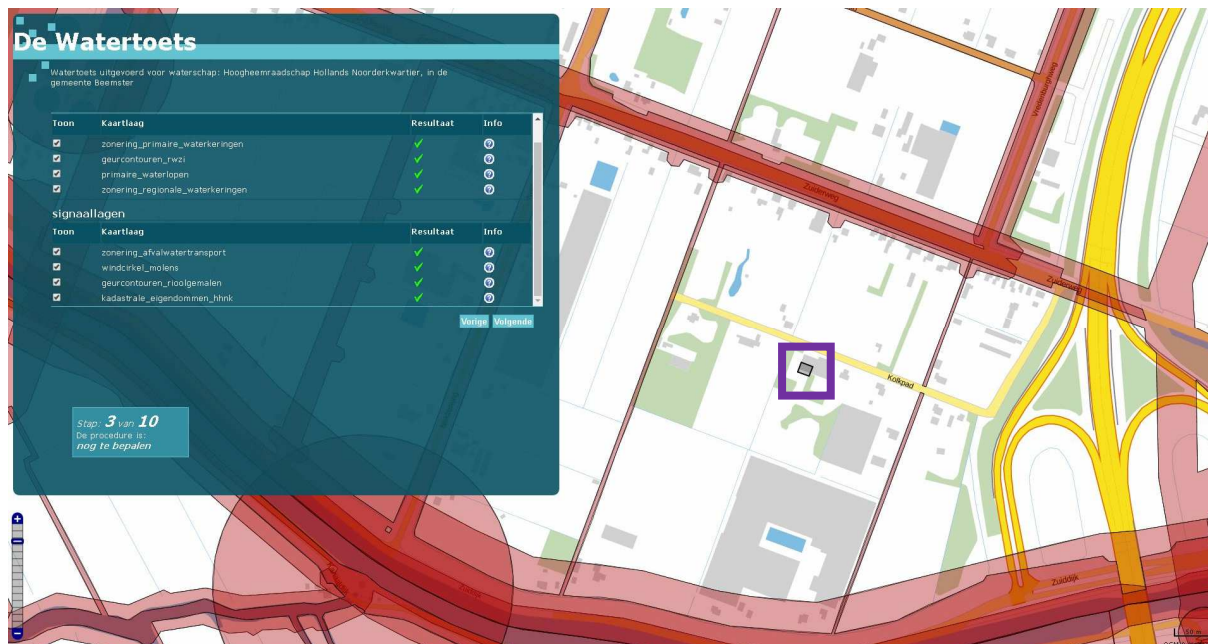
Het perceel ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het hoogheemraadschap heeft vier taken:

1. water keren (bescherming van het land tegen overstromingen);
2. water beheren (regelen van de juiste waterstand);
3. water zuiveren;
4. beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom.

Bij het uitvoeren van deze taken streeft het hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde gegarandeerd is en blijft. Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied blijft gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding ontstaat, dient het verlies van de watercapaciteit in beginsel te worden gecompenseerd.

Situatie

Op 7 november 2016 is een digitale watertoets uitgevoerd op de website van het HHNK. Op afbeelding 4.3 is een uitsnede van deze watertoets weergegeven. Op deze afbeelding is te zien dat het perceel (paars) niet ligt binnen een beschermingszone van een kering.



Afbeelding 4.3: Uitsnede watertoets

Ter plaatse van de nieuwe woning staan kassen die worden gesaneerd. Er is geen/ slechts in beperkte mate sprake van verharding. Het verhard oppervlakte neemt door voorliggend bouwplan zelfs af. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

In het bouwplan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Tevens worden er geen uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink toegepast.

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in het gedrang.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden voor afwijken van het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

Grondexploitatie

Met voorliggend bouwplan is sprake van een 'bouwplan' zoals omschreven in art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, en aldus een wettelijke plicht om de kosten te verzekeren uit hoofde van de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat de volgende kosten verzekerd dienen te worden.

1. Gemeentelijke plankosten;
2. Kosten bouwrijp maken binnen en buiten perceel initiatiefnemer;
3. Evt. planschadekosten.

De kosten voor voorliggend ruimtelijke onderbouwning en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten van de ambtelijke inzet t.b.v. het beoordelen en begeleiding van deze procedure worden gedekt uit de legesheffing. Er zijn geen gemeentelijke kosten om het perceel bouwrijp te maken binnen het perceel. De kosten die door de gemeente worden gemaakt bij het aansluiten van de nutsvoorzieningen worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt. Tussen de gemeente Beemster en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten waarmee de mogelijke planschadekosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van artikel 3.1.1. Bro (besluit Ruimtelijke Ordening) voorgelegd aan de relevante overlegpartners. Hieronder zijn de reacties samengevat weergegeven.

▪

Terinzagelegging

Met ingang van tot en met heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning met andere relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder zienswijze kunnen indienen.