

Ruimtelijke onderbouwing

Noorddijk 21, Noordbeemster



Versie: 18 juli 2018

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doelstelling.....	1
1.2.	Ligging projectlocatie	1
1.3.	Leeswijzer.....	2
2.	Beschrijving project	3
2.1.	Bestaande situatie.....	3
2.2.	Nieuwe situatie.....	6
3.	Geldend bestemmingsplan	9
3.1.	Wonen (artikel 22).....	9
3.2.	Waarde – Archeologie (artikel 27).....	12
3.3.	Waarde - Cultuurhistorie (artikel 28)	12
3.4.	Waterstaat - Waterkering (artikel 29).....	12
3.5.	Conclusie afwijkingen bestemmingsplan	13
4.	Beleid	14
4.1.	Rijksbeleid	14
4.2.	Provinciaal beleid	15
4.3.	Nationaal landschap Laag Holland	16
4.4.	Leidraad Landschap en cultuurhistorie.....	17
4.5.	Regionaal beleid	17
4.6.	Gemeentelijk beleid	18
4.6.1.	Structuurvisie 'Des Beemsters'	18
4.6.2.	Woonvisie Beemster 2018 -2025 'Energiek en vitaal Beemster'	18
4.6.3.	Beemster Omgevingsnota (welstandsnota).....	19
5.	Milieuaspecten	20
5.1.	Ecologie	20
5.2.	Wateraspecten	21
5.3.	Geluid.....	26
5.4.	Bodem	26
5.5.	Cultuurhistorie.....	26
5.6.	Archeologie	27
5.7.	Externe veiligheid.....	28
5.8.	Verkeer en parkeren.....	28

5.9.	Luchtkwaliteit.....	29
5.10.	Milieuzonering.....	29
5.11.	Behoefte	29
5.12.	Vormvrije m.e.r. – beoordeling	30
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	31
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

- I. Advies RCE
- II. Advies Mooi Holland, 23 augustus 2017
- III. Quick scan ecologie Noorddijk 21 Noordbeemster, 7 maart 2018
- IV. Memo onderzoek kleine marters, Noorddijk 21 te Noordbeemster, 27 juni 2018
- V. Digitale Watertoets, 18 juli 2018

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Noorddijk 21 te Noordbeemster is een woonperceel waarop monumentale bebouwing aanwezig is. Er zijn drie rijksmonumenten aanwezig die samen een ensemble vormen, te weten: het Polderhuis, de daaraan verbonden voormalige school / koetshuis en de daar weer aan verbonden houten werkschuur. Aan de werkschuur zit nog een gebouw verbonden dat dienst deed als houtopslag. De houtopslag is in de jaren '80 gesloopt en herbouwd en wordt momenteel gebruikt als garage. Het polderhuis en de voormalige school / koetshuis zijn reeds beide in gebruik als woning.

Omdat de werkschuur zich in een slechte staat bevindt en dreigt in te storten zal de werkschuur geheel worden gereconstrueerd met behoud van zoveel mogelijk originele onderdelen. Dit is in lijn met het advies dat is uitgebracht door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Erfgoedcommissie Mooi Noord-Holland.

In de monumentale werkschuur en de voormalige houtopslag zal een nieuwe woning worden gerealiseerd, welke een extra woning is ten opzichte van de bestaande situatie.

Het realiseren van een extra woning op het perceel is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2012 en kan mogelijk worden gemaakt door het voeren van een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan conform artikel 2.12 van de Wabo.

De gemeente heeft in een principe uitspraak aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning indien een aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan, voorzien van een ruimtelijke onderbouwning. Voorliggend document is de ruimtelijke onderbouwning behorende bij de vergunningsaanvraag.

1.2. Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Noorddijk 21 te Noordbeemster¹. De locatie bevindt zich in de Beemsterpolder aan de dijk van de ringvaart met aan de ene zijde daarvan de Noorddijk en aan de andere zijde de Zomerdijk. Aan de overzijde van de ringvaart ligt de polder Beetskoog, onderdeel van de gemeente Zeevang. In volgende afbeelding is de ligging van de projectlocatie weergegeven. In 2.1 wordt het perceel meer in detail beschreven en weergegeven.

¹ Het Polderhuis heeft het adres Noorddijk 23 en de voormalige school / koetshuis Noorddijk 22.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in het projectgebied en wordt de voorgenomen nieuwbouw beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het geldende bestemmingsplan en de afwijkingen hiervan. Hoofdstuk 4 gaat over het relevante beleid. In hoofdstuk 5 komen de verschillende milieuaspecten en andere randvoorwaarden aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving project

2.1. Bestaande situatie

Noorddijk 21 is onderdeel van het ensemble 'Polderhuiscomplex'. Het ensemble is hieronder weergegeven met de nummers 1 tot en met 5. Het complex bestaat momenteel uit 4 gebouwen op 3 kadastrale percelen. De voormalige werkschuur en houtopslag (nu garage) staan gezamenlijk op hetzelfde kadastrale perceel. De projectlocatie van de voorliggende ontwikkeling omvat de nummers 3 tot en met 5, te weten: de (werk)schuur, de voormalige houtopslag / garage en de voormalige houtopslag (niet meer aanwezig). Het polderhuis en de schuur zijn beide een Rijksmonument. Het hekwerk voor het polderhuis en de voormalige school / koetshuis en de trap naar de dijk voor het polderhuis zijn ook rijksmonumenten.

De bouwkundige en historische samenhang van het complex is in de huidige toestand nog steeds ervaarbaar. De hiërarchie in betekenis is in schaal en architectuur herkenbaar. Met de focus op het statige polderhuis, gevolgd van school met koetshuis, tot schuur en houtopslag/ garage.

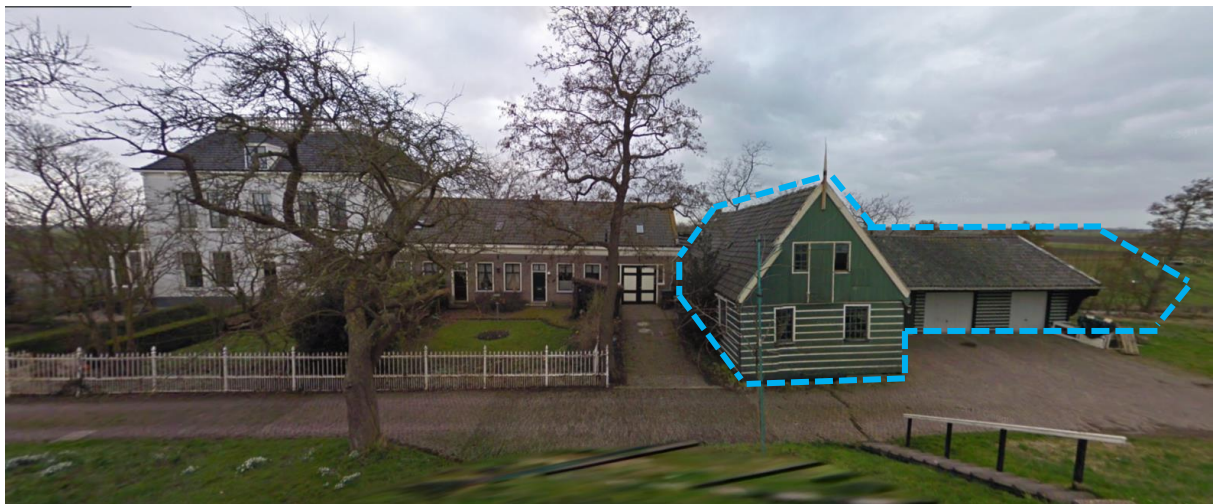


Afbeelding: projectgebied en omgeving

Ten behoeve van de restauratie is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd. Dit onderzoek komt tot de conclusie dat gezien de toestand van het gebouw restauratie geen optie is en reconstructie onder hergebruik van originele bouwdelen de enige optie is.

De timmerwerkplaats is tot vandaag de dag, op enkele uitzonderingen na, in originele staat bewaard gebleven en stamt uit circa 1850. Het houtskelet en de vloer bevatten onderdelen die van poldermolens afkomstig zijn. De schuur werd gebruikt als reparatiewerkplaats voor onderdelen van poldermolens. De houtopslag is 1987 gesloopt en ingekort als garage herbouwd.

De onderstaande foto geeft de locatie met daarin de projectlocatie weer. De foto is enigszins gedateerd (2009), maar op de recente foto erna is te zien dat de bouwkundige staat niet optimaal meer is.



Afbeelding: aanzicht vanaf de Noorddijk, projectlocatie met blauwe stippellijn indicatief aangegeven (bron: Googlemaps, maart 2009)



Afbeelding: recent aanzicht van de voormalige werkschuur en houtopslag

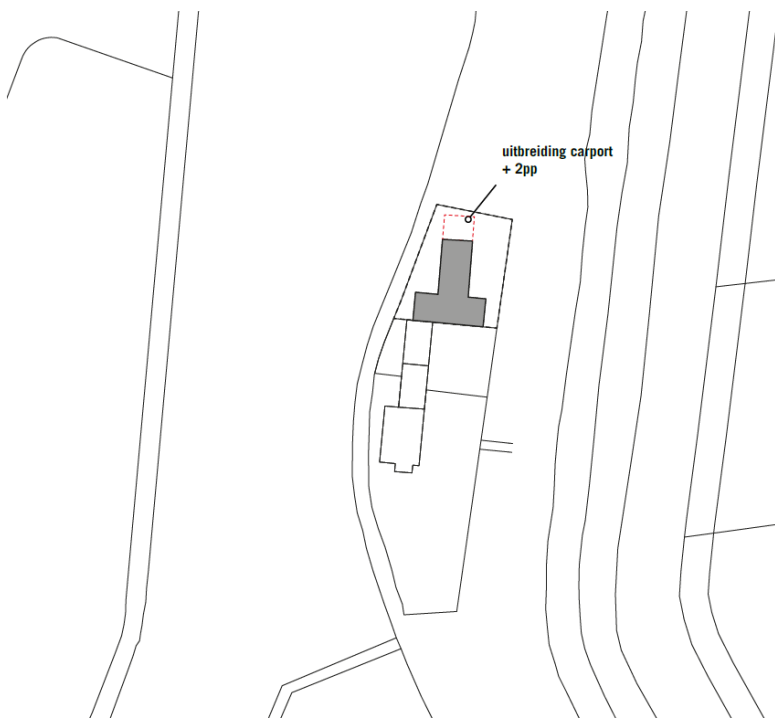
Op de onderstaande nog recentere foto's is te zien dat de bouwkundige staat van de rijks monumentale schuur inmiddels alarmerend slecht is en het geheel dreigt in te storten.



2.2. Nieuwe situatie

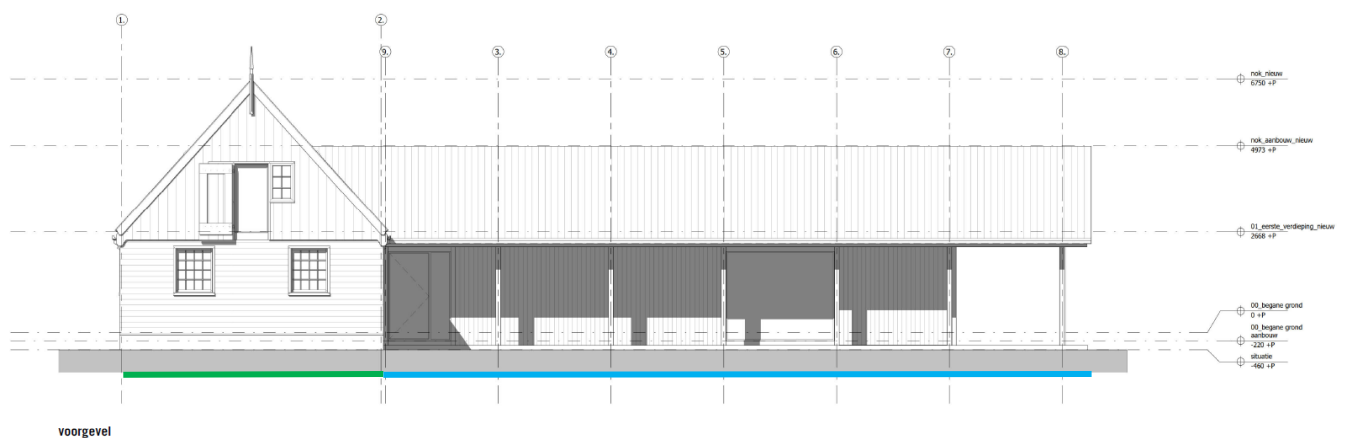
In de nieuwe situatie worden de voormalige werkschuur en de voormalige houtopslag omgevormd tot één woning. De voormalige werkschuur en voormalige houtopslag gaan samen de twee bouwdelen van het nieuwe woonhuis vormen.

De voormalige werkschuur gaat de meer openbare delen van het wonen bevatten (woonkamer / keuken / gastenkamer) en de voormalige houtopslag vormt de privéruimtes (slaapkamers).



Voormalige werkschuur

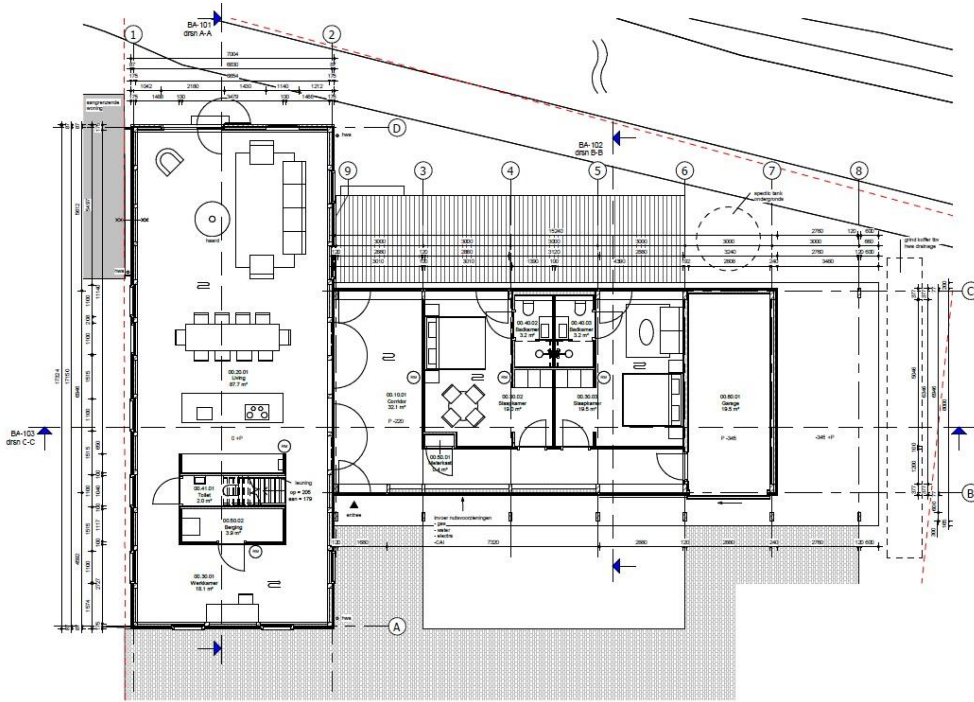
De afmetingen van de voormalige werkschuur blijven hetzelfde, aangezien dit een reconstructie betreft. Er worden zoveel mogelijk originele bouwdelen hergebruikt, waaronder de historische molenwieken uit de 17^e en 18^e eeuw die de hoofdconstructie vormen. Ook de oorspronkelijke kleurstelling zal worden teruggebracht. Hieronder het nieuwe aanzicht vanaf de weg met groen onderlijnd de voormalige werkschuur en blauw onderlijnd de voormalige houtopslag.



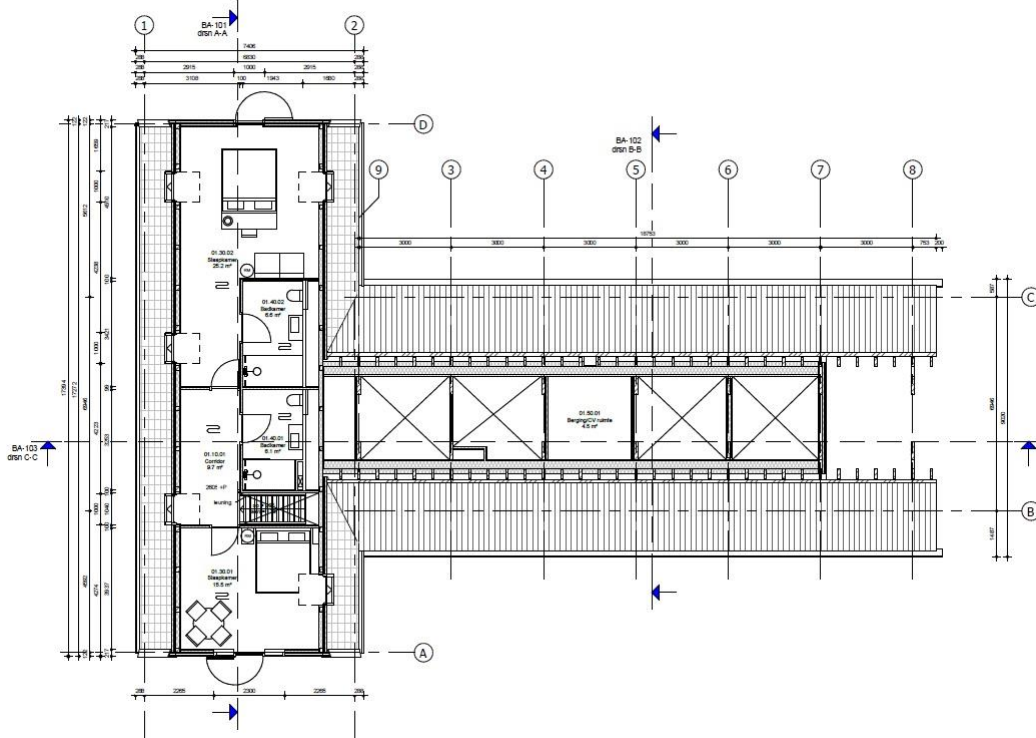
Voormalige houtopslag

De voormalige houtopslag - met '5' aangegeven op de afbeelding op pagina 3 - wordt in de afmeting van voor 1987 hersteld. Deze uitbreiding is ten behoeve van een garage en carport, zie de afbeelding hierna. De breedte en hoogte van de voormalige houtopslag blijft verder hetzelfde.

Begane grond



Eerste verdieping



IMPRESSIE DIJKZIJD

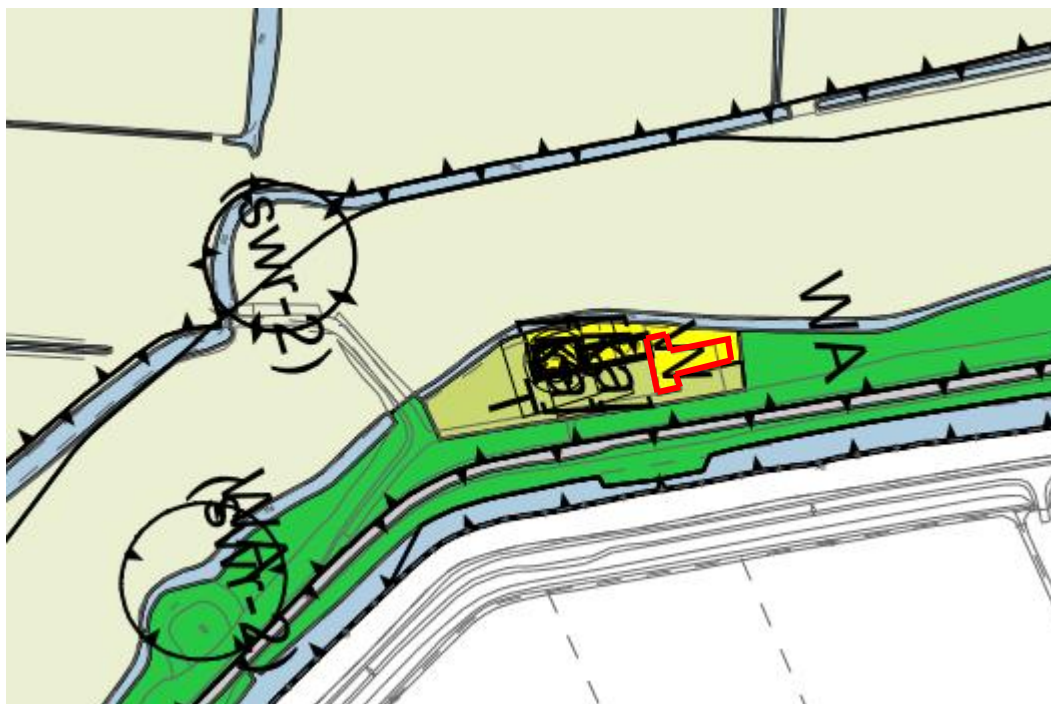


IMPRESSIE ACHTERZIJD



3. Geldend bestemmingsplan

Voor de projectlocatie geldt bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. De voormalige werkschuur en voormalige houtopslag liggen in een woonbestemming (Wonen). Ook is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' aanwezig, net als 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waterstaat-Waterkering' en de functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde-3'.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie (rood omlijnd)

3.1. Wonen (artikel 22)

Gebruiksregels

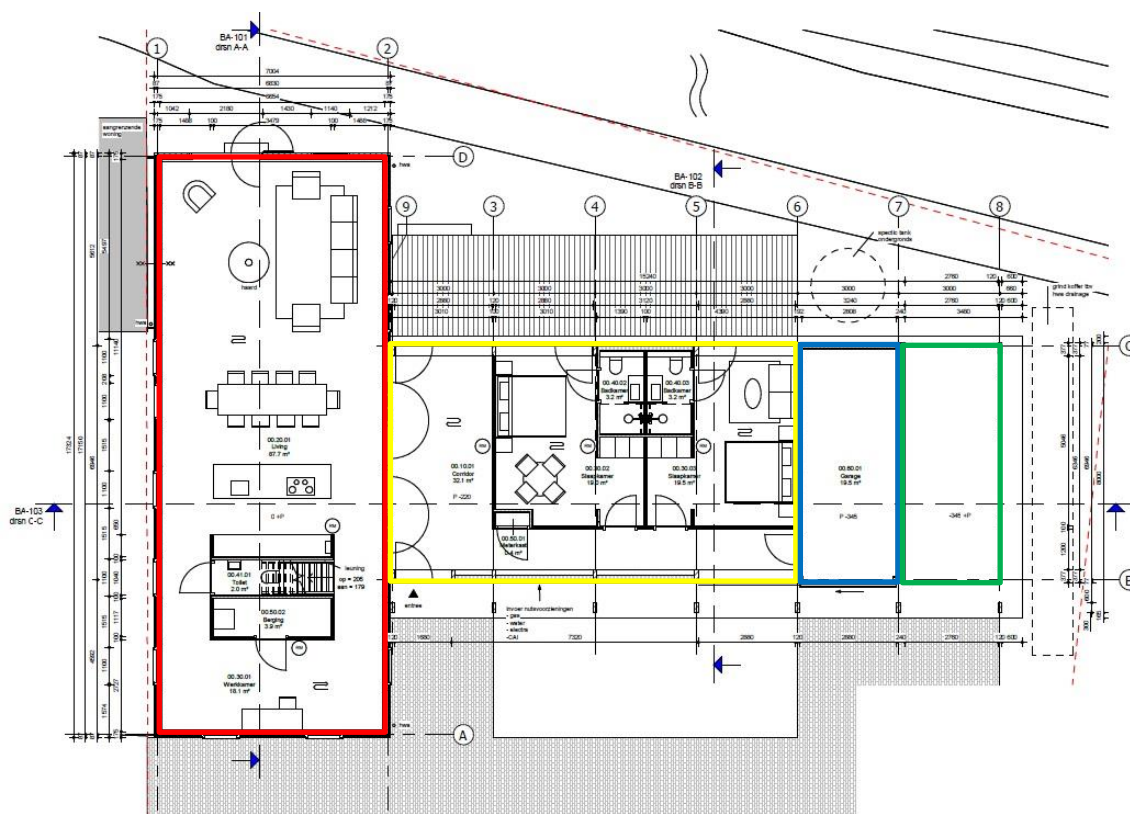
Voor de woonbestemming is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis. Tevens zijn bijbehorende bouwwerken en erven toegestaan.

Bouwregels

In de bestaande situatie zijn de voormalige werkschuur en voormalige houtopslag bijgebouwen bij de bestaande woning(en) op het perceel. In de nieuwe situatie worden de voormalige werkschuur en voormalige houtopslag samengevoegd tot één woning. Conform de definities van het bestemmingsplan wordt de voormalige werkschuur het hoofdgebouw en de voormalige houtopslag met de slaapkamers een aanbouw² aan die woning. Het met wanden omsloten nieuwe

² een gebouw met een primaire woonfunctie dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

garagedeel (voor één auto) is op basis van het bestemmingsplan een bijgebouw³. De carport is op basis van het bestemmingsplan een overkapping. De navolgende afbeelding geeft het onderscheid weer. In rood is de woning / het hoofdgebouw weergegeven. Verder de aanbouw (bestaande garage/voormalige houtopslag) met geel, de (nieuwe) garage / het bijgebouw met blauw en de overkapping met groen.



Afbeelding: onderverdeling nieuwe bebouwing conform bestemmingsplan

Woning / hoofdgebouw

De schuur - die dus hoofdgebouw wordt- wordt getoetst aan de bouwregels voor woningen (22.4). Hiervoor gelden de volgende regels:

- er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³;

³ een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

- e. de afstand van vrijstaande en aan één zijde aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens, mag niet minder dan 2,5 m bedragen.

Er is geen bouwvlak aanwezig ter plaatse van de voormalige werkschuur en er is dan ook geen zelfstandige woning op deze plek toegestaan. De inhoud van de woning overschrijdt het maximum van 750 m³ en ook wordt er gebouwd op de perceelsgrens, in plaats van op een afstand van minimaal 2,5 meter. Aan de overige regels voldoet de schuur.

Aanbouw

De bestaande garage - die dus aanbouw wordt bij het hoofdgebouw - wordt getoetst aan de regels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (22.5). Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken, waarbij aanbouwen, uitbouwen en overkappingen niet zijn toegestaan bij karakteristieke bouwwerken⁴;
- b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m, onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m³;
- c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m³;
- d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m³;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- f. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 % van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het aanduidingsgebied.
- h. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- i. de zijdelingse afstand tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.
- j. de karakteristiek van karakteristieke bouwwerken mag niet worden aangetast.

De hoogte van het garagedeel is 2,30 m te groot en ook de diepte is meer dan de voorgeschreven 3 meter. De aanbouw ligt meer dan 3 meter achter het verlengde van de voorgevel. Ervan uitgaande dat met 'erf van de woning' wordt bedoeld de gronden exclusief de woning, wordt het maximale bebouwingspercentage overschreden. Aan de overige regels wordt voldaan.

⁴ Wordt geïnterpreteerd als karakteristiek via een aanduiding in het bestemmingsplan

Garage / bijgebouw

De garage wordt als bijgebouw ook getoetst aan artikellid 22.5. De kap staat niet haaks op de weg, maar ligt er evenwijdig aan, net zoals het oorspronkelijke gebouw van de voormalige houtopslag. Het maximale oppervlaktepercentage voor bijgebouwen wordt opgeteld bij die van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en is daarom een overschrijding voor de garage / bijgebouw (22.5, lid g). De maximale oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen samen van 48 m² wordt ook overschreden.

Carport / overkapping

Ook voor de carport geldt artikellid 22.5. Hiervoor geldt ook de overschrijding van het maximale oppervlaktepercentage van 50 % voor het erf, omdat deze geldt voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen samen. Zoals hiervoor geldt de maximale oppervlakte van 48 m² voor bijgebouwen en overkappingen samen en is daarom ook voor de carport een overschrijding.

3.2. Waarde – Archeologie (artikel 27)

De als Waarde – Archeologie bestemde gronden zijn bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Voor de projectlocatie is de functieaanduiding 'swr-3' van toepassing.

Ter plaatse van deze functieaanduiding (swr-3) mogen geen bouwwerken worden gebouwd voor zover zij betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en een oppervlakte hebben van meer dan 500 m². In voorliggend geval is de oppervlakte van de uitbreiding minder dan 500 m² en is er dus geen strijd met de bouwregel.

3.3. Waarde - Cultuurhistorie (artikel 28)

De als Waarde - Cultuurhistorie bestemde gronden zijn bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Op deze gronden mag alleen ten behoeve van de onderliggende bestemming (in dit geval Wonen) worden gebouwd met in acht name van aanwezige cultuurhistorische waarden.

In paragraaf 5.5 staat omschreven dat de bouw van de woning wordt uitgevoerd in overeenstemming met de RCE en de erfgoedcommissie. Hiermee is het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden verzekerd.

3.4. Waterstaat - Waterkering (artikel 29)

De als Waterstaat - Waterkering bestemde gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van waterkeringen, voor waterstaatsdoeleinden en voor de overige bestemmingen (in dit geval Wonen) op grond van de planverbeelding.

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van waterstaatsdoeleinden of ten behoeve van de overige bestemmingen (in dit geval Wonen). Voor het bouwen ten behoeve van overige bestemmingen geldt dat dit:

1. Overeenkomstig de bouwregels van de overige bestemmingen gebeurt;
2. niet ten koste gaat van het gebruik van de gronden als waterstaatsdoeleinden;
3. overleg heeft plaatsgevonden met en toestemming is gegeven door de beheerder van de gronden die zijn aangewezen voor waterstaatsdoeleinden.

Zoals uit paragraaf 3.1 is gebleken wordt er niet gebouwd conform de bouwregels van de woonbestemming en is er daarom strijd met de bouwregel uit artikel 29. Echter heeft wel overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder HHNK (zie paragraaf 5.2) en is gebleken dat het voorliggende project niet ten koste gaat van het gebruik als waterstaatsdoeleinden. Hiervoor heeft de waterbeheerder voorwaarden gegeven voor de uitvoering van de werkzaamheden.

3.5. Conclusie afwijkingen bestemmingsplan

Woning / hoofdgebouw

1. Bouwen buiten bouwvlak
2. Overschrijding maximum inhoud
3. Bouwen op de perceelsgrens in plaats van op een minimale afstand van 2,5 meter

Aanbouw

4. Overschrijding van de maximale hoogte
5. Overschrijding van de maximale diepte

Garage / bijgebouw

6. De kap staat niet haaks op de weg
7. Overschrijding maximum oppervlakte van 48 m² bijgebouwen en overkappingen samen

Carport / overkapping

8. Overschrijding maximum oppervlakte van 48 m² bijgebouwen en overkappingen samen

Voor de aanbouw, garage / bijgebouw en de carport / overkapping, geldt dat de gezamenlijke oppervlakte het maximum bebouwingspercentage van 50% overschrijdt.

Waterstaat - Waterkering

Omdat er niet wordt gebouwd conform de bouwregels van de bestemming Wonen, ontstaat er ook strijd met de bouwregels uit de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering.

4. Beleid

De bouw van de woning dient te worden getoetst aan het ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. In deze paragraaf worden de in het vorige hoofdstuk beschreven afwijkingen getoetst aan het relevante beleid.

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, waarbij het rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten. Het uitgangspunt hierbij is dat provincies, regio's en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. Het Rijk investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Voor de doorwerking van de Rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is vervolgens het Barro opgesteld (zie vervolg).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Er spelen geen nationale ruimtelijke belangen in of nabij het projectgebied. Wel geldt dat bij ieder ruimtelijk plan moet worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit is verplicht gesteld in het Barro, dat weer verwijst naar het Bro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten is vereist. Dit is nationaal belang 13 uit de SVIR. Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: ladder).

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

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

De eerste vraag die dient te worden beantwoord is of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor de beantwoording van deze vraag kan worden gekeken naar de jurisprudentie. Het toevoegen van een woning is bijvoorbeeld geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Los daarvan betreft het reeds een woonbestemming en wordt de nieuwe woning gerealiseerd in het bestaande volume op het perceel. Gemotiveerd kan daarom worden dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat de ladder niet van toepassing is op het project.

Los daarvan dient iedere ruimtelijke ontwikkeling te worden gemotiveerd en dient te worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte waarin wordt voorzien. Zie voor de aantoning van de behoefte paragraaf 5.11.

Conclusie

De ontwikkeling is niet in strijd met de belangen uit het rijksbeleid.

4.2. Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van Noord-Holland tegelijk met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. De regels van de PRV vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Sinds de vaststelling is de PRV regelmatig aangepast en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. De meest recente versie van de PRV is sinds 2 mei 2018 in werking.

De PRV schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De PRV schrijft voor dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' alleen mogelijk is indien de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.

Zoals in paragraaf 4.1 is geconcludeerd is bij de voorliggende ontwikkeling geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wel valt het voorliggende project onder de definitie van 'kleinschalige ontwikkeling' uit de PRV. Artikel 5c van de PRV geeft regels voor kleinschalige ontwikkelingen:

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.”

In voorliggend geval wordt er een extra woning gebouwd buiten een bestaand bouwvlak. Grotendeels wordt er gebouwd op de bestaande footprint, maar toch neemt het bebouwde oppervlak toe. Artikel 5c uit de PRV is daarom van toepassing. Tevens zijn de artikelen 15 (ruimtelijke kwaliteitseisen bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied) en artikel 22 (ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen) van toepassing.

Afstemming over de voorliggende ontwikkeling in relatie tot de PRV en de genoemde artikelen heeft plaatsgevonden tussen de gemeente en de Provincie in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg. De provincie heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met het plan, aangezien het plan bijdraagt aan het behoud van cultuurhistorische waarden (rijksmonument) in een bijzonder gebied als de Beemster. De RCE heeft reeds aangegeven akkoord te kunnen gaan met het plan, waardoor het behoud van de bijzondere cultuurhistorische waarden ook is vastgelegd en aangetoond. Het belang van het behoud van het voorliggende rijksmonument dat onderdeel is van de cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten van het werelderfgoed de Beemster en deze waarden en kernkwaliteiten door voorliggende ontwikkeling behoud en versterkt, weegt zwaarder dan het belang van het tegengaan van verstedelijking in de vorm van een extra woning in het landelijk gebied.

Hiermee wordt invulling gegeven aan lid 1 van artikel 22 en lid 3 van artikel 5c van de PRV, waarmee de voorliggende ontwikkeling voldoet aan de PRV.

4.3. Nationaal landschap Laag Holland

De Beemster vormt onderdeel van het 'Nationaal Landschap Laag Holland', waarbij 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt is. De landschappen moeten zich kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten (kernkwaliteiten) worden behouden of versterkt. Het zeer open veenweiden- en droogmakerijenlandschap is het archetype van een 'Hollands landschap'. Het bestaat uit een laaggelegen veenweidegebied met daarin zeer laag gelegen droogmakerijen, omzoomd door dijken en ringvaarten. De 17e-eeuwse rationeel ontgonnen droogmakerij De Beemster vormt een cultureel erfgoed en is een kwaliteit van de Nederlandse ingenieurskunst, maar ook van ruimtelijke planning en inrichting en landschapsbouw 'avant la lettre'. Het is daarom in 1999 opgenomen op de werelderfgoedlijst van de UNESCO. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het nationaal landschap geldt het 'ja, mits'-regime.

Het voorliggende project betreft het toevoegen van een woning in reeds bestaande bebouwing op een woonperceel. Van afbreuk van de aanwezige landschapswaarden is geen sprake, sterker nog: met de voorliggende ontwikkeling is sprake van behoud van een vervallen rijksmonument wat een verrijking van het landschap is. De conclusie is daarom dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van het Nationaal Landschap Laag Holland.

4.4. Leidraad Landschap en cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Leidraad) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Het is de invulling van de ruimtelijke kwaliteit zoals gesteld in artikel 15 van de PRV. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In de Leidraad wordt expliciet gecommiteerd aan het beleid des Beemsters (Structuurvisie Beemstermaat en Omgevingsnota Beemster). De Leidraad is (onder andere) daarop gebaseerd. De Leidraad Landschap en cultuurhistorie is in april 2018 opnieuw vastgesteld.

De voorliggende projectlocatie is gelegen in het ensemble Schermer – Beemster. Het ensemble bestaat uit veenpolderlandschap en droogmakerijenlandschap. De veenpolders Eilandspolder en polder Mijzen zijn overwegend in gebruik als grasland. Het veen ligt ingeklemd tussen twee zeer markante en cultuurhistorisch waardevolle droogmakerijen; de Schermer en de Beemster. Het ensemble Schermer – Beemster kent drie provinciale kernwaarden:

- de landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
- de ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.

De voorliggende ontwikkeling betreft een ontwikkeling op een reeds bestaand perceel in bestaande bebouwing met een cultuurhistorische waarde. Het perceel heeft reeds een woonbestemming, maar geen bouwvlak. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kernwaarden, maar versterkt deze juist door het herstel van een vervallen rijksmonument. De conclusie is daarom dat het initiatief in lijn is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

4.5. Regionaal beleid

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

Voor de Beemster is de visie dat het authentieke en open karakter van het cultuurlandschap in stand dient te worden gehouden met daarbij het accent op schaalvergroting. Er is in geringe mate ruimte voor toevoeging van woningen in dorpse en landelijke milieus. De voorliggende ontwikkeling sluit hierbij aan: het tast het authentieke en open karakter van het cultuurlandschap niet aan, maar er is juist sprake van herstel van authentieke, monumentale bebouwing zonder aantasting van de openheid. De geringe ruimte die wordt geboden voor toevoeging van een

woning in het landelijke milieu wordt hier benut. Zoals uit paragraaf 4.2 blijkt, heeft de provincie hetzelfde standpunt. De conclusie is dat de ontwikkeling voldoet aan de Regiovisie Waterland 2040.

4.6. Gemeentelijk beleid

4.6.1. Structuurvisie 'Des Beemsters'

In de structuurvisie Des Beemsters zijn de Gouden Regels vastgelegd waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Elke nieuwe ontwikkeling is een ontwerpogave met het karakter van De Beemster als uitgangspunt. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen plaats waar nu bebouwing staat. Erven moeten zich voegen in de ter plekke aanwezige bebouwingsstructuur.

Het voorliggende initiatief betreft deels een restauratie van de (werk)schuur dat een status als rijksmonument heeft en het terugbrengen van het volume van de voormalige houtopslag. De nieuwe bebouwing komt op de plek waar oorspronkelijke bebouwing staat en stond. Met deze ontwikkeling blijft een rijksmonument behouden. Het levert op deze wijze een bijdrage aan het karakter van de Beemster en de bebouwingsstructuur.

De conclusie is dat het initiatief bijdraagt aan het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van de Beemster en daarmee voldoet aan de Structuurvisie 'Des Beemsters'. Hiermee is zowel het gemeentelijk als het provinciaal belang gediend.

4.6.2. Woonvisie Beemster 2018 -2025 'Energiek en vitaal Beemster'

In januari 2018 heeft de gemeenteraad van Beemster de Woonvisie Beemster 2018 – 2025 'Energiek en vitaal Beemster' vastgesteld.

In de woonvisie wordt gesteld dat voor de Beemster als onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam de woningvraag groot blijft. In de woonvisie worden met het oog op de regionale woningbehoefte vier woonopgaven genoemd voor de komende periode:

1. Toekomstbestendig maken van woningen;
2. realisatie van nieuwbouw;
3. ontwikkelen/bouwen vanuit de vraag;
4. samenwerking organiseren.

Experimenteerruimte wordt geboden voor initiatieven voor het bouwen van een extra woning op het erf/ de huiskavel. Ook het faciliteren van initiatieven om bestaande (leegstaande gebouwen) te transformeren of te herbestemmen met inachtneming van de Beemsterse identiteit wordt genoemd als onderdeel van het ontwikkelen vanuit de vraag.

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de pas vastgestelde woonvisie, door het benutten van bestaande bebouwing met cultuurhistorische waarde waarmee de Beemsterse identiteit wordt vastgelegd voor de toekomst. De conclusie is daarom dat het initiatief voldoet aan de Woonvisie.

4.6.3. Beemster Omgevingsnota (welstandsnota)

De Beemster Omgevingsnota - vastgesteld op 10 juli 2012 - geeft beoordelingskaders voor ingrepen in de ruimte, zoals bouwen of verbouwen, inrichten van de openbare ruimte of wijzigen van een monument. De nota doet uitspraken over hoe een toegestane functie en een toegestaan volume het beste kunnen worden ingepast en uitgevoerd, d.w.z.: op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster behoudt en versterkt.

In de nota worden voor het buitengebied, waar het projectgebied in valt, de kenmerken geschetst, de essenties weergegeven en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit gegeven voor o.a. erven en bouwwerken.

Voor de toetsing aan het welstandsbeleid, zal het college worden geadviseerd door de welstandscommissie. Duidelijk is dat de bestaande ruimtelijke kwaliteit op het perceel blijft behouden en dat er daarom geen strijd is met de uitgangspunten uit de Beemster Omgevingsnota. De erfgoedcommissie heeft reeds een positief advies uitgebracht.

5. Milieuaspecten

5.1. Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Door ecologisch adviesbureau Els & Linde is op 22 februari 2018 een bezoek gebracht aan het perceel om een inventarisatie uit te voeren van te verwachten ecologische waarden op het perceel. Ter plekke is beoordeeld of er beschermd(e) soorten aanwezig kunnen zijn, die schade kunnen ondervinden van de geplande ontwikkelingen. Daarbij is gezocht naar sporen van dieren en is op basis van de begroeiing en de opbouw van het landschap, geschat of er beschermd(e) soorten aanwezig kunnen zijn.

Dit heeft geresulteerd in een ecologische quickscan die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. In het onderzoek staat beschreven dat gebleken is dat het voorkomen van de bunzing binnen de planlocatie niet is uit te sluiten. Een afdoend onderzoek naar de bunzing is nodig.

Binnen de planlocatie zijn enkele soorten te verwachten waarmee rekening moet worden gehouden. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels en dergelijke, dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.

In de opstallen zijn broedende kauwen en boerenzwaluwen te verwachten. In de begroeiingen zijn tevens algemene broedvogels niet uit te sluiten. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode – maart tot en met juli – van vogels te starten.

Van de sloopwerkzaamheden wordt geen toename van de emissie verwacht. Een berekening van de stikstofdepositie is niet noodzakelijk. Vanwege de afstand tussen het Natura 2000-gebied en de planlocatie en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten. Van de sloopwerkzaamheden zijn geen effecten op het Natuurnetwerk te verwachten.

Afdoend onderzoek bunzing / kleine marters

De bunzing valt onder de kleine marterachtigen. Het afdoend onderzoek is daarom breder getrokken naar ook de hermelijn en de wezel. De inventarisatie naar het voorkomen van de marterachtigen is uitgevoerd door middel van het uitzetten van sporenbuizen. Voor een volledige omschrijving van het onderzoek wordt verwezen naar de bijgevoegde memo.

De conclusie van het onderzoek is dat gebleken is dat in de uitgezette sporenbuizen geen sporen van marters zijn aangetroffen. De aanwezigheid van marters binnen het plangebied kan worden uitgesloten. Er is daarom geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk voor de geplande ontwikkelingen.

De algehele conclusie is dat er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen zijn in de uitvoerbaarheid van het project.

5.2. Wateraspecten

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures). In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures, is vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het HHNK heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met de ontwikkeling en heeft aangegeven welke zaken verwerkt dienden te worden in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De vooroverlegreactie is in deze paragraaf verwerkt. Ook is een digitale watertoets gedaan, welke als bijlage is bijgevoegd. De uitkomst van de watertoets kwam overeen met de vooroverlegreactie van het HHNK.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Watertoets

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Waterkering

De toekomstige woning aan de Noorddijk 21 te Noordbeemster is gelegen aan de regionale waterkering langs de Beemsterringvaart, welke onder het beheer van HHNK valt. De woning valt grotendeels binnen in Beschermingszone A en zonerings Waterstaatswerk.



HHNK gedooft vanuit maatschappelijke overwegingen de bestaande bebouwing in Beschermingszone A, ondanks de extra risico's en beheerskosten. Voor het uitvoeren van een deel van de werkzaamheden is een watervergunning in het kader van de waterwet noodzakelijk. Deze aanvraag watervergunning zal ook worden gedaan. Voor het transformeren van de timmerwerkplaats is in principe geen watervergunning noodzakelijk, mits er geen constructieve aanpassingen aan het gebouw of in de ondergrond worden toegepast.

Voor het slopen en nieuw bouwen van de schuur dient wel een watervergunning te worden verkregen. Op basis van bovenstaande ziet HHNK vooralsnog geen reden om een aanvraag van deze vergunning niet te verlenen.

Hierbij heeft het HHNK aangegeven dat er wel de volgende aandachtspunten in acht dienen te worden genomen:

- Omdat de uitbreiding van de schuur plaats vindt op het eigen perceel en omdat deze in eigendom is van de aanvrager kan HHNK hiermee instemmen.
- Het vloerpeil wordt zo hoog mogelijk gekozen maar minimaal gelijk aan het vloerpeil van de naastgelegen timmerwerkplaats.

-
- Om toekomstige dijkversterkingen/-verbeteringen mogelijk te kunnen (blijven) maken dient de gevel van het nieuwe gebouw zo veel mogelijk van de waterkering af te worden geplaatst. De gevel van de nieuwe woning mag daarom niet voorbij de gevel van de bestaande schuur liggen.
 - Indien een paalfundering wordt toegepast dienen de palen grond verdringend te worden aangebracht en mogen géén verbrede voet aan de onderzijde bevatten. Eventuele aanwezige paalfundering dient men 'te laten zitten'.
 - Indien er plannen zijn om een kelder toe te passen gelden hier nadere voorwaarden voor die in overleg met HHNK besproken dienen te worden
 - Gezien de beperkte ruimte adviseren wij met ons in overleg te treden over de uitvoeringswijze en het toe te passen materieel. Tijdens de werkzaamheden mag de functie van de waterkering niet in gevaar komen. Dit kan betekenen dat er aanvullende maatregelen tijdens de uitvoering toe moeten worden gepast. Dit geldt ook voor het eventueel toepassen van bronbemaling.
 - Een ontgraving aan de achterzijde van de nieuwe woning kan de stabiliteit van de waterkering in gevaar brengen. Een maaiveldverlaging is alleen toegestaan wanneer er middels een berekening kan worden aangetoond dat de waterkering de minimaal benodigde stabiliteit behoud.

Met de bovenstaande opmerkingen en eisen vanuit het HHNK zal rekening worden gehouden. Voor de uitvoering zal contact worden opgenomen met het HHNK om de aanpak te bespreken en af te stemmen.

Wegen

Het hoogheemraadschap is de wegbeheerder van de Noorddijk. Wanneer het werk voor het ombouwen tot woning plaatsvindt, is het van belang dat het verkeer wat over de Noorddijk rijdt geen hinder ondervindt als gevolg van de bouwwerkzaamheden. De bouwmaterialen zullen op het terrein zelf moeten worden opgeslagen, net als het parkeren en het keren van het (vracht)verkeer ten behoeve van de bouw.

De weg over de waterkering is vrij smal en niet geschikt voor zwaar verkeer, om die reden is het van belang dat bouwverkeer of leveranciers bij passeren van ander verkeer geen schade aan de berm toebrengen.

Bij eventuele schade aan de weg als gevolg van de werkzaamheden wordt op de veroorzaker verhaald.

Het HHNK ontvangt graag een meer concrete uitvoeringsplanning bij de nadere uitwerking, zodat er tijdig een opname voor een nulmeting aan de dijkweg kan worden uitgevoerd. Tegelijk is er dan gelegenheid om tot een goede afstemming te komen met de beheerder van het Hoogheemraadschap.

Zoals reeds aangegeven zal er voorafgaand aan de werkzaamheden contact worden opgenomen met het HHNK om de planning en alle noodzakelijke afspraken m.b.t. het gebruik van de weg af te stemmen.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor het plan is dat hemelwater en afvalwater apart dient te worden ingezameld. Voorwaarde is dan wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit altijd het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink maximaal te voorkomen en dat er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt op de verharding. Zo wordt voorkomen dat er ongewenste stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen, waardoor een negatief effect ontstaat op de waterkwaliteit.

Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken (daken en erfverharding) kan in de tuin en middels oppervlakkige afstroming naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Indien relevant en nodig, dan zou bij piekbuien het hemelwater afkomstig van het dak een lichte verbetering van de doorspoeling/ verversing in de dijksloot kunnen bewerkstelligen.

Het gebruik van uitlogbare materialen wordt bij de uitvoering van het bouwwerk voorkomen.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, moet bij een toename van meer dan 800 m² bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Het voorliggende project voorziet in een zeer beperkte toename van verhard oppervlak (+ 62 m²). Watercompensatie is daarom niet aan de orde. Dit is bevestigd door het HHNK in de vooroverlegreactie en in het resultaat van de watertoets.

Afvalwater

Voor deze nieuwe woning zijn in de huidige situatie nog geen voorzieningen aanwezig voor de inzameling van het (huishoudelijk) afvalwater. Binnen de perceelgrenzen blijft de eigenaar in principe verantwoordelijk voor de inzameling van het afvalwater. Graag wijzen wij de initiatiefnemer er op dat het verboden is om afvalwater ongezuiverd te lozen in het oppervlaktewater. De nieuwe woning zal moeten worden aangesloten op de riolering of worden voorzien van een geschikte individuele randvoorziening (IBA).

In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is vastgelegd dat de gemeente Beemster een verbrede zorgplicht heeft. De gemeente zou daarom een doelmatigheidsafweging (zoals beschreven in GRP) moeten maken.

Wanneer de doelmatigheidstoets uitwijst dat aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel maatschappelijk te verantwoorden is, zal op de gemeentelijke riolering moeten worden aangesloten. Indien blijkt dat dit niet doelmatig is, zal een IBA klasse II of een verbeterde

septic tank van minimaal 6 m³ aangelegd moeten worden. Tevens is er in die situatie een ontheffing op de aansluitplicht van de provincie Noord-Holland nodig.

Het ingraven van een IBA II of verbeterde septic tank raakt aan de belangen van het watersysteem en de waterkering, omdat voor een IBA II ook graafwerkzaamheden nodig zijn. Daarom zijn hieronder de uitgangspunten en voorwaarden daarvoor vanuit de waterkering beschreven: Belangrijkste principe is dat de stabiliteit van de waterkering gewaarborgd blijft tijdens de uitvoering van de (graaf)werkzaamheden. Dit is hetzelfde als bij de verbouw/uitbouw van de opstallen.

Voor het aanleggen van de IBA II of septic tank is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig, aangezien het een 'vreemd' element in de waterkering betreft en omdat er een nieuw lozingspunt in het oppervlaktewater wordt toegevoegd. Voor het aanbrengen van de tank moet er een ontgraving plaatsvinden al dan niet in combinatie met een (tijdelijke) verlaging van de grondwaterstand om in den droge te kunnen werken.

Voorwaarden die door het HHNK worden gesteld in verband met het aanbrengen van de septic tank zijn:

- De grondwaterstand in de waterkering mag niet worden verlaagd. Indien bemaling van de ontgraving benodigd is, dient retourbemaling te worden toegepast. Een en ander dient te worden aangetoond doormiddel van een bemalingsadvies.
- Om het risico op opbarsten, kwel/ piping te beoordelen kan doormiddel van een berekening worden aangetoond dat de waterkering tijdens de ontgravingswerkzaamheden aan de gestelde stabiliteitseisen blijft voldoen. Wanneer dit niet het geval blijkt te zijn dienen aanvullende maatregelen te worden genomen. Afhankelijk van de toe te passen maatregelen kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld (bijvoorbeeld rond het aanbrengen van een tijdelijke damwandconstructie).
- De werkzaamheden dienen zo kort mogelijk te duren. De ontgraving dient zo snel als mogelijk te worden aangevuld.
- Ook hiervoor geldt dat gezien de beperkte ruimte geadviseerd wordt in overleg te treden met het HHNK over de uitvoeringswijze en het toe te passen materieel. Tijdens de werkzaamheden mag de functie van de waterkering niet in gevaar komen. Dit kan betekenen dat er aanvullende maatregelen tijdens de uitvoering toe moeten worden gepast.

De gemeente Beemster heeft aangegeven geen (nieuw) rioolstelsel aan te leggen. Er is daarom een noodzaak om een IBA aan te leggen. De aanleg van de IBA zal geschieden conform de eisen en voorwaarden van het HHNK zoals hiervoor gesteld en voor de werkzaamheden zal in overleg worden getreden met het HHNK.

Conclusie

Uit de vooroverlegreactie van het HHNK blijkt dat de voorliggende ontwikkeling onder voorwaarden uitvoerbaar is. De voorwaarden en eisen die het HHNK stelt voor de realisering van het project zullen ter harte worden genomen en er zal voorafgaand aan de werkzaamheden in contact worden getreden met het HHNK om een zorgvuldige uitvoering van de werkzaamheden te bewerkstelligen en de waterbelangen ter plaatse te beschermen.

5.3. Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is het aspect geluid ook van belang.

Het voorliggende project heeft betrekking op de realisatie van een geluidsgevoelige functie (een woning).

Omdat de Noorddijk een weg betreft waarover zich weinig verkeer beweegt, wordt niet verwacht dat het equivalente geluidsniveau de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder zal overschrijden. Geluidsonderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

5.4. Bodem

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de toekomstige functie. In het voorliggende geval is het projectgebied al sinds lange tijd in gebruik als garage en is er in het verleden geen sprake geweest van zware bedrijvigheid.

De verwachting is daarom dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geen belemmering vormt voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Uit een nog uit te voeren bodemonderzoek zal de precieze bodemkwaliteit blijken en eventueel zal er naar aanleiding daarvan een sanering plaatsvinden. Via een voorwaarde in de omgevingsvergunning zal een goede bodemgeschiktheid worden afgedwongen.

5.5. Cultuurhistorie

De gemeente Beemster omvat de oorspronkelijke droogmakerij. De polder De Beemster is drooggemalen tussen 1608 en 1612. Amsterdamse kooplieden financierden dit grootschalige landaanwinningsproject. Rond het toen bestaande meer werd een ringdijk met ringvaart aangelegd. Daarna werd het water uitgemalen met behulp van een aantal molengangen. De Beemster werd geometrisch verkaveld. De klassieke proportieeler is hier als uitgangspunt gekozen. In 1644 is een kopergravure gemaakt van het sloten- en wegenpatroon. Deze geldt nu als basis voor de bescherming van het werelderfgoed. De wegen zijn ontworpen als neutraal raster. Dat wil zeggen dat de ene weg niet belangrijker is dan de andere. Dit is in de loop der tijd wel veranderd. Het waterpatroon is wel hiërarchisch opgebouwd. De sloten die de kavels scheiden van elkaar en van de weg, voeren de afwateringstochten. Op hun beurt wateren de tochten af op de Beemsterringvaart.

Het perceel waarop de projectlocatie is gelegen, is niet geometrisch verkaveld. Het is een perceel dat gelegen is langs een ringvaart. De bebouwing op het perceel is van grote cultuurhistorische waarde. Dit heeft ertoe geleid dat er drie rijksmonumenten aanwezig zijn op het perceel, waarvan de voormalige werkschuur er één is. Ten behoeve van het project zijn adviezen ingewonnen bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de onafhankelijke Erfgoedcommissie Mooi Noord-Holland. In eerste instantie is een bouwhistorisch onderzoek van Odwin Raling uitgevoerd om de bouwkundige staat van de schuur te bepalen, wat als uitgangspunt gaat dienen voor de restauratie.

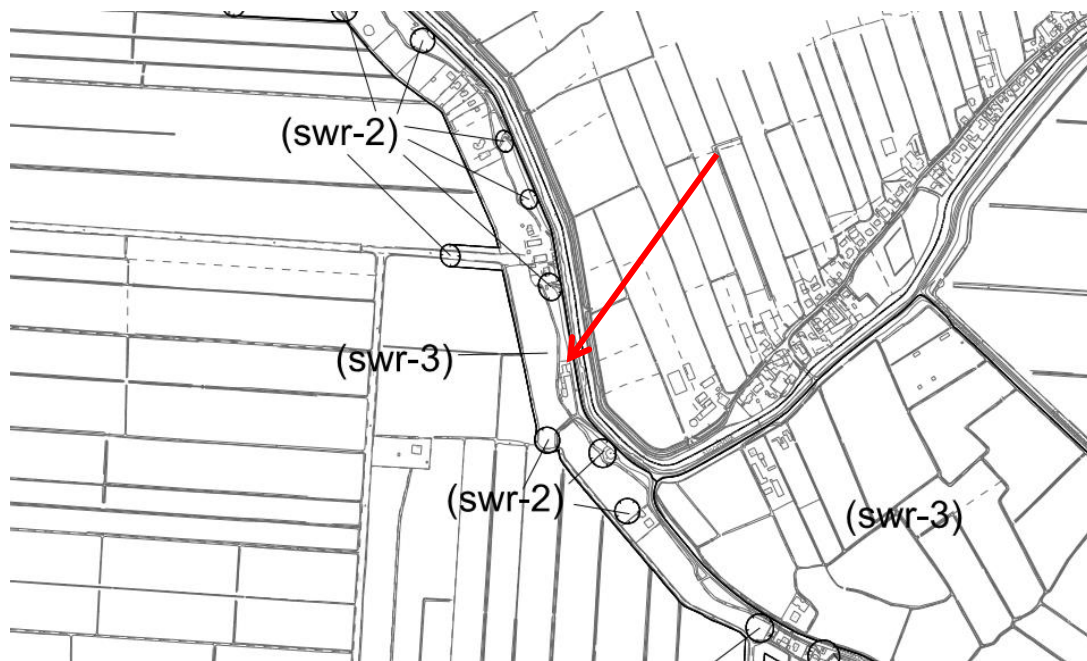
Gebleken is dat de bouwkundige staat dermate slecht is dat restauratie geen optie is, maar dat er een reconstructie met hergebruik van zoveel mogelijk bestaande delen gaat plaatsvinden. Zowel de RCE als de Erfgoedcommissie staan positief tegenover de realisatie van een woning in de schuur. De reconstructie zal worden uitgevoerd conform de wensen van de RCE en de Erfgoedcommissie. Hiermee is behoudt van de cultuurhistorische waarden verzekerd.

Overigens is er naast de schuur en voor de voormalige school / het koetshuis een beeldbepalende els aanwezig. Ook de bomen die meer richting / in de dijk staan zijn cultuurhistorisch van belang: zij vallen onder de bomenstructuur die van belang is voor de werelderfgoedstatus van de Beemster.. Al deze bomen blijven staan en er zal op worden toegezien dat deze bomen tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden ongeschonden blijven.

5.6. Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Erfgoedwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Door de gemeente Beemster is in 2003 archeologisch onderzoek gedaan wat heeft geresulteerd in de 'Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster'. Hierin worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld. Bij deze nota is een beleidsverbeelding gemaakt waarvan is af te lezen waar welk soort beschermingsregime van toepassing is. Dit beleid is gebruikt bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn archeologiegebieden opgenomen. In de navolgende afbeelding is te zien dat de projectlocatie in het archeologiegebied 'swr-3'. Bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm is archeologisch onderzoek verplicht.



Afbeelding: archeologiekartaal behorende bij bestemmingsplan

Zoals uit de toets aan het bestemmingsplan is gebleken is er geen strijd met de regels ter bescherming van de archeologische waarden omdat de oppervlakte waarover grondroerende werkzaamheden plaatsvindt 225 m² is en dus onder de grens van 500 m² blijft. Hiermee kan worden verwacht dat er geen archeologische waarden zullen worden verstoord.

5.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen wegen, spoorwegen, water of buisleidingen aanwezig waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

5.8. Verkeer en parkeren

Als gevolg van het voorliggende project zal door het realiseren van een extra woning het aantal verkeersstromen iets toenemen. Deze toename is echter niet significant.

Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig voor de benodigde parkeervoorzieningen voor een eengezinswoning.

5.9. Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is er geen sprake van een significante toename van verkeersbewegingen. Geconcludeerd kan worden dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit. Gezien de landelijke omgeving van de projectlocatie en de omliggende woonfuncties kan ook worden gesteld dat de luchtkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de realisatie van de extra woning en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.10. Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen milieugevoelige functies aanwezig die worden belemmerd door de vestiging van de woning. De nieuwbouw geeft geen belemmeringen voor het agrarische bedrijf aan de overzijde van de vaart (aan de Beets). Deze is op voldoende afstand gelegen van de nieuw te realiseren woning.

5.11. Behoeftes

Met de voorliggende ontwikkeling van een extra woning wordt in een behoefte voorzien die tweeledig is. Ten eerste is er in de regio en in de gemeente een grote behoefte aan woningen. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke woonvisie en het Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011 – 2014.

Daarnaast zorgt de realisatie van een woning er voor dat het mogelijk is een Rijksmonument te behouden voor de toekomst op een perceel waarop nog twee Rijksmonumenten aanwezig zijn. Dit zorgt voor het behoud van de cultuurhistorische waarden op het perceel en van de Beemsterpolder.

5.12. Vormvrije m.e.r. – beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is. (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907).

De voorliggende ontwikkeling betreft een functiewijziging van een bestaand gebouw met een zeer beperkte planologische impact. Het betreft tenslotte al een woonperceel. Zoals uit de voorgaande paragrafen blijkt, zijn de ruimtelijke effecten van het project zeer beperkt. Het voornemen is vanwege de geringe schaal en de beperkte ruimtelijke niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project zal plaatsvinden is in particulier eigendom. Het polderhuis, de werkschuur en de voormalige houtopslag vallen binnen een eigendom. Het koetshuis behoort tot een ander eigendom. Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat er een financieel risico bestaat voor de uitvoering van het project.

De kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning zijn verzekerd via de legesverordening van de gemeente Beemster.

Planschade

De voorliggende projectlocatie is in eigendom van dezelfde persoon als de rest van het woonperceel. De buurpercelen liggen op grote afstand van de projectlocatie. Planschade wordt daarom niet verwacht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de wettelijke Wabo-procedure die gevolgd dient te worden is er wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro gevoerd met de volgende instanties: de provincie Noord-Holland, het waterschap (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) en de Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland. De veiligheidsregio heeft aangegeven geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen.

Provincie Noord-Holland

Voor de provincie is het van belang dat gevoelige landelijke gebieden niet zomaar worden bebouwd. Zeker een gebied als het werelderfgoed de Beemster niet. In voorliggend geval wordt er een woning gerealiseerd op ene plek waar deze nog niet aanwezig was. Dit is niet zonder meer toegestaan vanuit de PRV. In dit geval is de provincie van mening dat echter het behoud van een rijksmonument en hiermee in samenhang ook de cultuurhistorische en kernkwaliteiten van het werelderfgoed zwaarder weegt dan het voorkomen van extra bebouwing in de vorm van een nieuwe woning. Bovendien is het geen pure toevoeging van volume maar grotendeels een wijziging van gebruik. De provincie heeft derhalve aangegeven akkoord te kunnen gaan met de ontwikkeling. De motivering is verwerkt in paragraaf 4.2 en 4.4.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het HHNK heeft een uitgebreide reactie gegeven met aandachtspunten en verzoeken. De algehele conclusie is dat het HHNK akkoord kan gaan met de ontwikkeling, maar onder verschillende voorwaarden. Er dienen nog enkele zaken te worden uitgewerkt en te worden aangeleverd. Gezien het gevoelige gebied als waterkering is verder overleg en begeleiding voor en tijdens de werkzaamheden nodig om schade aan de waterkering te voorkomen. De reactie is verwerkt in paragraaf 5.2.