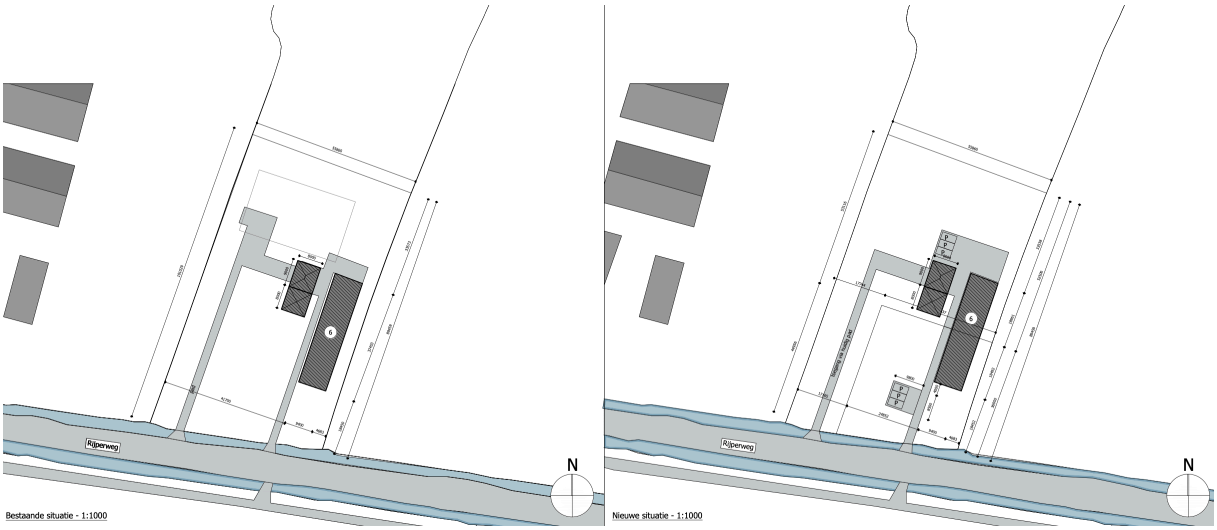
Ruimtelijke onderbouwing

Het wijzigen van het gebruik van de bestaande woning aan de Rijperweg 6 te Uitdam voor twee woningen"



Versie 4: 2 mei 2024

gijsbert gebiedsontwikkeling

Inhoud

1 INLEIDING 3

2 HET PROJECT 7

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER 11

4 OMGEVINGSASPECTEN 33

5 UITVOERBAARHEID 43

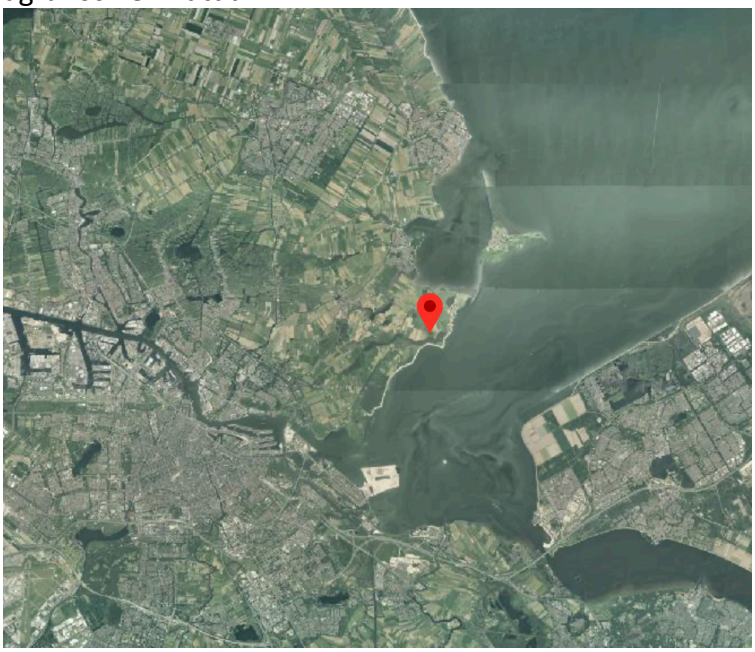
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag gedaan om op gronden Rijperweg 6 in Uitdam een bestaande woning en het perceel te gebruiken voor twee zelfstandige woningen en zes parkeerplekken toe te voegen. In jaarlijks terugkerende zienswijzen van de gemeente Waterland vanaf 2020 t/m heden aan de provincie Noord-Holland, pleit de gemeente Waterland voor herziening van de Omgevingsverordening 2022 om als gemeente Waterland, met een "*15% terugbouwpercentage aan vrijkomende agrarische bebouwing, de mogelijkheid van de provincie te willen verkrijgen om maximaal 4 extra burgerwoningen op voormalige agrarische percelen van 1,5-2,5 ha, "als verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het MRA-Landelijk gebied"* te kunnen realiseren. Daarbij vraagt de gemeente aan de provincie Noord-Holland ook: "*bestaande woningen te mogen splitsen op deze voormalige agrarische percelen"*. Samen met de recente Woonzorgvisie van de gemeente Waterland, met een actueel tekort van 2780 seniorenwoningen, vormen deze gemeentelijke zienswijzen en beleidsintenties de basis onder deze voorliggende aanvraag op de Rijperweg 6 in Uitdam, als schoolvoorbeeld van uitvoering en inpassing van deze gemeentelijke beleidsintenties. De locatie, verder genoemd 'projectgebied', ligt in het buitengebied van de gemeente Waterland en heeft de bestemming Wonen met aanduidingen Waarde-Aardkundig, Waarde-Archeologie en de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aansluitend op bestaande bestemde woonbebouwing aan de Rijperweg 6 in Uitdam. Omliggende gronden worden gebruikt voor wonen, verkeer, agrarisch en natuur.



Figuur: Ligging projectgebied in het buitengebied nabij Uitdam



Figuur: begrenzing projectgebied (Google)



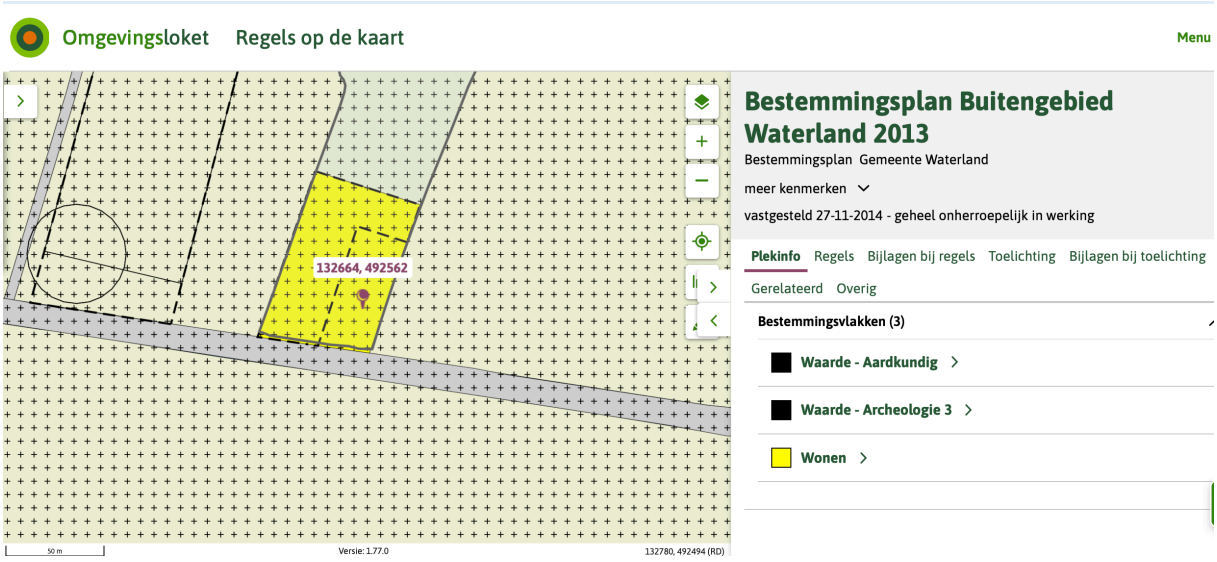
Figuur: zicht op het projectgebied (Google 2020)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied Waterland 2013’. De geldende bestemmingen zijn is Wonen, Waarde-Aardkundig, Waarde-Archeologie. Daarnaast geldt de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – paardrijbak.
De met bestemming ‘Wonen’ is aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. wonen. Per bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd.
De voor 'Waarde - Aardkundig' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de aardkundige waarden. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen. Met een omgevingsvergunning kan voor een aantal verboden handelingen toch

medewerking worden verleend. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aardkundige waarden. Op de betekenis hiervan wordt in paragraaf 3.5.6 ingegaan.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moe, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord. Dat hiervan geen sprake is, kan uit archeologisch onderzoek ter plaatse blijken. Hierop wordt onder paragraaf 3.5.7 ingegaan.



Figuur: extract verbeelding bestemmingsplan (www.omgevingsloket.nl)

Het gebruiken van de bestaande woning en het perceel voor twee zelfstandige woningen op de gevraagde locatie is bij bestemmingsplan niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent ook geen regeling op basis waarvan toch aan het project kan worden meegewerkt. Medewerking is alleen mogelijk met een regeling buiten het bestemmingsplan. Vereiste is dat het project is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente Waterland geeft blijkens haar jaarlijkse zienswijzen, tot met 2023 op de herziening Omgevingsverordening 2022 Noord-Holland, gericht aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland aan, een 15% terugbouwpercentage van vrijkomende agrarische bebouwing te willen kunnen benutten t.b.v. maximaal 4 extra burgerwoningen op voormalige agrarische percelen van 1,5-2,5 ha, zoals op de Rijperweg 6 Uitdam, ter verbetering van de kwalitatieve ruimte in het MRA-Landelijk gebied. Op deze zienswijzen van de gemeente Waterland is het initiatief en de aanvraag bij de gemeente Waterland voor het splitsen van de bestaande woning en het perceel op de Rijperweg 6 te Uitdam gebaseerd en geïnitieerd.

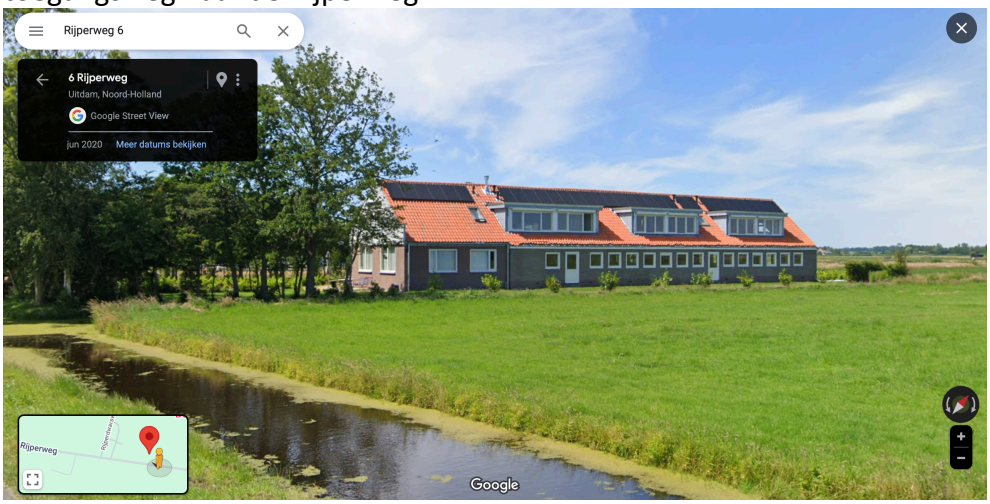
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de ruimtelijke analyse van het projectgebied aan de orde en wordt het initiatief beschreven. Vervolgens wordt de ontwikkeling in hoofdstuk 3 aan het actuele beleidskader getoetst dat relevant is voor het projectgebied. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten en de bijbehorende onderzoeken beschreven. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 HET PROJECT

2.1 Huidige situatie

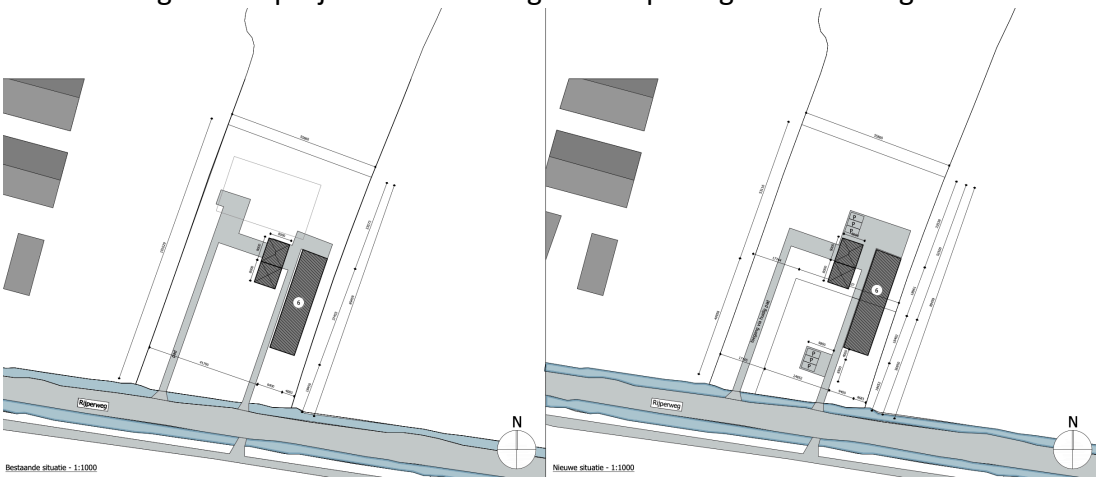
Het projectgebied ligt buiten de kern Uitdam aan de Rijperweg 6 en betreft een bestaand bestemde woning. De Rijperweg vormt een lokale ontsluitingsroute in het buitengebied van dit deel van de gemeente Waterland ter hoogte van Uitdam. Het projectgebied heeft een toegangsweg naar de Rijperweg.



Figuur: aanzicht projectgebied

2.2 Het project

Het project betreft het splitsen van een bestaand bestemde woning en het perceel naar twee woningen. Het project betreft een geheel inpandige verandering.



Figuur: bestaande situatie (links) en nieuwe situatie

<u>Ruimtelijke kwaliteit</u>

De ontsluiting van de woning zal plaatsvinden via de bestaande rechter toegang vanaf Rijperweg, met parkeerplaatsen op eigen terrein die op discrete wijze worden geïntegreerd. De parkeerplaatsen zijn in de geldende bestemming Wonen toegestaan.

De landschappelijke inpassing/kwaliteit wordt geborgd door de volgende punten:

Er is reeds een aparte (2e) inrit aanwezig: er hoeft geen aanpassing voor extra toetreding te worden gedaan voor de deling van het huidige perceel in twee zelfstandige percelen met elk een zelfstandig deel en huisnummer aanduiding (Rijperweg 6 en 6A Uitdam) van de bestaande woning.

Er is reeds voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor beide zelfstandige woningen en percelen.

Er zal geen geluidsoverlast plaatsvinden door het gebruik van de bestaande woning voor 2 zelfstandige woningen met elk een eigen zelfstandig perceel. De afstand tot buurpercelen is bovendien daarvoor te groot.
Het plan heeft verder geen gevolgen voor het aspect geluid in het algemeen en verkeersgeluid in het bijzonder. De extra woning is gelegen in het buitengebied. De verkeersintensiteit op de Rijperweg is laag en de toevoeging van 1 extra woning zorgt niet voor een noemenswaardige toename hiervan. Ook de gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen in de omgeving geven geen aanleiding tot het nemen van maatregelen. Het aspect (verkeers)geluid levert geen belemmering voor de afgifte van deze omgevingsvergunning.

De huidige landschappelijke indeling zal door dit initiatief niet wezenlijk zichtbaar veranderen tov de huidige situatie.

De kwaliteit verbetert door een toevoeging van een extra woning in de gemeente Waterland, waar een actueel woningtekort heerst.

Er wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte door een extra zelfstandige woning met zelfstandig perceel en eigen huisaanduiding aan de Rijperweg in Uitdam te creëren, zonder daarvoor één steen bij te zetten.

Landschappelijke kwaliteit wordt bereikt door minder verstening, terwijl er toch een extra zelfstandige woning die permanent kan worden bewoond door een afzonderlijk huishouden, bijkomt.

Er zal door dit initiatief worden bijgedragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van de het MRA landschappelijk gebied.

Het initiatief bevordert kwalitatief de doorstroming op de woningmarkt in de gemeente Waterland en daarbuiten.

De huidige bebouwing met energielabel A, kent al aparte keukens, badkamers, slaapkamers, woonkamers, kasten, CV-ketels en afvoer; er hoeft enkel één doorgangsdeur (tussen de 2 zelfstandige woningdelen) te worden dichtgezet door een geïsoleerd wanddeel van 1 bij 2

m2 en de bouwkundige splitsing voor het gebruik van de bestaande woning voor twee woningen is feit.

Het plan heeft geen enkele consequentie tav de waterhuishouding ter plaatse. Hierom is geen watertoets aangevraagd.

Het plan betreft uitsluitend een planologische wijziging en een interne verbouwing van een woonboerderij, zonder dat hiervoor enige uitwendige bouwactiviteit zal plaatsvinden. Het plan heeft dan ook geen consequenties voor eventuele archeologische waarden ter plaatse. Hierom heeft ten behoeve van deze procedure geen verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Het plan betreft uitsluitend een planologische wijziging en een interne verbouwing van een woonboerderij, zonder dat hiervoor enige uitwendige bouwactiviteit zal plaatsvinden. Het plan heeft dan ook geen consequenties voor eventuele in de omgeving aanwezige ecologische waarden. Hierom heeft ten behoeve van deze procedure geen ecologisch onderzoek plaats gevonden.

Op basis van bovenstaande is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten.

Het toevoegen van 1 woning zal geen noemenswaardige toename van verkeer op de Rijperweg te Uitdam veroorzaken. Het parkeren ten behoeve van de extra woning zal op het eigen perceel plaats gaan vinden. Hiervoor is ruim voldoende (parkeer)ruimte op het perceel aanwezig De milieutechnische aspecten als gevolg van verkeer zijn hier dan ook niet in het geding.

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als: - er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of; - een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
Zoals reeds is vermeld, zal door dit plan geen noemenswaardige toe- of afname van verkeersbewegingen plaatsvinden. Er is geen sprake dat andere factoren die de luchtkwaliteit negatief zouden kunnen beïnvloeden. Dit plan zal dan ook niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Er bevinden zich geen bedrijven binnen of in de directe nabijheid/geurcirkel van het plangebied. Door de voorgenomen afwijkingen zullen bedrijven niet in hun bedrijfsmogelijkheden worden beperkt.

De externe veiligheid is bij het onderhavige plan niet in het geding.

Er zullen geen graafwerkzaamheden of andere bodembewerkingen plaatsvinden, aangezien het plan uitsluitend voorziet in een interne minimale aanpassing van een deur in een wanddeel van de bestaande woonboerderij. De bodemkwaliteit is bij deze aanvraag om omgevingsvergunning niet in he geding.

Voor deze planologische procedure zullen de gebruikelijke legeskosten in rekening worden gebracht. Tevens stelt de initiatiefnemer zich middels de ondertekening van een planschadeovereenkomst garant voor eventuele uit de beoogde afwijking van het bestemmingsplan voortvloeiende planschade.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het voor het projectgebied relevante ruimtelijke beleidskader. De ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van
belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.
Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. De Novi is niet regelend voor het project.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 2012, actualisering 2017)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe te borgen is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio

worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.
Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking (bron: Infomil) en jurisprudentie blijkt dat een ontwikkeling van minder dan 12 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Met het project is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling conform artikel 3.1.6 Bro. Het project is voor wat betreft 'de Ladder' uitvoerbaar.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, de Mobiliteitsvisie, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

1. Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
2. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
3. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

1. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
2. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
3. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
4. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie
De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie. Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten en houvast te bieden. Daarvoor wordt een aantal bewegingen voor de toekomst benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst.
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging.
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem.
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal.
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie.
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Projectspecifiek
Met het project wordt een bestaand bestemde woning en het perceel gebruikt voor twee zelfstandige woningen met elk een zelfstandig perceel. Er vindt geen uitbreiding van de bestaand bebouwde oppervlakte plaats. Met het project wordt in een bestaand bestemde woonomgeving een extra woning toegestaan op een afstand van tenminste 60 meter van de Rijperweg. Het project heeft geen invloed op de landschappelijke beleving vanaf de openbare weg. Het initiatief is niet in strijd met de Omgevingsvisie NH2050.

3.3.2 Omgevingsverordening
Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie
vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;

- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Projectspecifiek

Onder andere artikel 6.58 en 6.59 van de Omgevingsverordening zijn regelend voor het projectgebied. Deze artikelen luiden als volgt:

Artikel 6.58 Kernkwaliteiten Bijzonder provinciaal landschap

De kernkwaliteiten van het werkingsgebied bijzonder provinciaal landschap zijn vastgelegd in Bijlage 7.

Artikel 6.59 Bescherming en activiteiten Bijzonder provinciaal landschap

1. Een omgevingsplan ter plaatse van het werkingsgebied Bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten.
2. In afwijking van Artikel 6.13 bevat het omgevingsplan geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.
3. Het omgevingsplan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.
4. De motivering van het omgevingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan het eerste en, indien van toepassing, het derde lid.
5. Indien uit de motivering volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan het bepaalde in het derde lid, dan dient de uitvoering hiervan te zijn geborgd bij de vaststelling van het omgevingsplan.
6. In afwijking van het derde lid kan het omgevingsplan regels bevatten die de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken:
   a. een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tot maximaal twee hectare; of
   b. nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden op grond van Artikel 6.42, eerste lid onder g en h en Artikel 6.42, tweede lid en Artikel 6.42, derde lid.
7. In afwijking van het tweede en derde lid kan het omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien:
   a. er sprake is van groot openbaar belang;
   b. er geen reële alternatieven zijn; en
   c. de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd.
8. In afwijking van het tweede en derde lid kan het omgevingsplan voorzien in woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk, provincie en betrokken gemeenten met betrekking tot de Pilot Waterland.

9. In het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat Gedeputeerde Staten regels kunnen stellen over de motivering als bedoeld in het vierde lid en over de wijze van compensatie als bedoeld in het zevende lid, aanhef en onderdeel c.
10. In het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat Gedeputeerde Staten de kernkwaliteiten zoals opgenomen in Bijlage 7 kunnen wijzigen

Artikel 6.59 lid 1, 2, 4, zijn relevant voor het project. Hierna wordt aan het vereiste van de (uitgebreide) beschrijving voldaan waarna het project aan de relevante onderdelen wordt beoordeeld.

Bijzonder Provinciaal Landschap
Met het eerste lid wordt geregeld dat de in bijlage 7 beschreven kernkwaliteiten deel uitmaken van de verordening. De kernkwaliteiten zijn dus door PS vastgesteld. Deze kernkwaliteiten moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen voor gebieden die worden aangemerkt als Bijzonder provinciaal landschap (BPL).

Het BPL Waterland strekt zich uit tussen Amsterdam en Edam/Volendam. Het is een veenpolderlandschap met natuurlijke, grillige waterlopen (dieën). Verspreid in het gebied liggen kleinere droogmakerijen. Het gebied kent een eeuwenlange geschiedenis van veenvorming, veenontginning en -ontwatering, dijkdoorbraken en inpolderingen. De ontginningsgeschiedenis en de kracht en beteugeling van het water zijn goed afleesbaar in het landschap, bijvoorbeeld aan de strokenverkaveling van de veenweidepolders, de dieën en de restanten van dijkdoorbraken. De grote openheid is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners en recreanten, als voor weidevogels. Bewoning vindt van oudsher vooral plaats in lintdorpen langs dijken, ontginningsassen en langs wegen of vaarten in polders.

Begrenzing en context
Het BPL Waterland wordt aan de oostzijde begrensd door het Markermeer, aan de zuidzijde door de A10, aan de westzijde door het Noord hollandsch Kanaal en N235 en aan de noordzijde door de stedelijke bebouwing van Purmerend en Edam-Volendam. De Waterlandse Zeedijk, onderdeel van de Noorder IJ- en Zeedijken, markeert de grens met het Markermeer en IJmeer. Landschappelijk en historisch gezien is het BPL Waterland, één samenhangend geheel met de omliggende veenweidepolders. De zone met forten en inundatiegebieden van UNESCO Werelderfgoed de Stelling van Amsterdam ligt ten noorden van het gebied; het Vuurtoreneiland en buitendijkse gronden ten zuidwesten van het gebied horen ook bij de Stelling van Amsterdam. Een deel van het poldergebied, met name in de oostelijke helft en in het Varkensland aan de westzijde, behoort tot NNN. Het Varkensland behoort tevens tot Natura2000. Belangrijke wegverbindingen in het gebied zijn de N247 en de N235.

Ontstaansgeschiedenis
Het veen in het BPL Waterland is ontstaan als deel van een groter veenkussen achter de westelijk gelegen strandwallen. De natuurlijke ontwatering vond plaats via veenstromen/kreken (dieën), die nu nog steeds zichtbaar zijn. Voorbeelden zijn de brede

Uitdammer Die, Kerk Ae en Ooster Ee. Sommige veenstromen zoals de Alewijksloot en Zwaksloot zijn smaller, maar hebben wel een grillig verloop. Voor het winnen van landbouwgrond werd tussen 800 en 1000 door bewoners van de duinstreek gestart met de ontginning van het veen. Om het veen te ontwateren werden vanuit de veenstromen op relatief korte afstand van elkaar sloten gegraven. Doordat de sloten vaak loodrecht op kronkelige dieën werd gegraven ontstond een wisselende verkavelingsrichting. Elders werd vanaf rechtere waterlopen en wegen ontgonnen en hebben de kavels een regelmatiger verloop. Door de ontwatering startte het proces van veenoxidatie en inklinking met dalend maaiveld als resultaat. Uiteindelijk kwam het maaiveld 1 tot 1,5 meter onder zeeniveau te liggen. Vanaf de 11e eeuw vonden daardoor steeds vaker overstromingen plaats vanuit de Zuiderzee. Aanvankelijk werden boerderijen nog wel eens op zelfgemaakte verhogingen aangelegd, maar uiteindelijk werden bewoners om het land te beschermen gedwongen om dijken aan te leggen. Nadat het dijkbeheer vanaf eind 13e eeuw meer centraal werd georganiseerd ontstond een gesloten dijkring rond Waterland. De zeedijk, die daar onderdeel van is, is daarna regelmatig doorgebroken. Dit is zichtbaar in de vele 'braken' die erlangs liggen: kleine, min of meer ronde meertjes die restanten zijn van de kolkgaten die bij een doorbraak ontstonden door de stroming. Voorbeelden zijn de Binnenbraak, de Oosterpoel, het Kinselmeer en het Barnegat. Bij overstromingen werd klei aan de oppervlakte afgezet, waardoor de veenkavels relatief vruchtbaar zijn. Na de (nieuwe) bedijking bleven buitendijks soms restanten over van het oude land, zoals polder De Nes ten noorden van Uitdam. Aanvankelijk waren de veenkavels nog in gebruik als akkerland, maar door het lager en natter worden van het gebied en de invloed van zout zeewater bij overstromingen waren ze later alleen maar geschikt als grasland.
Doordat golven in veenstromen of kleine meertjes vat kregen op de veenlanden ontstonden op sommige plekken in Waterland meren. Vanaf begin 17e eeuw werden de wat grotere meren als eerste drooggemalen. Hierdoor ontstonden droogmakerijen zoals de Broekermeerpolder en de Belmermeer. Kleinere polders als de Blijkmeerpolder, Burkmeer, Noordmeer en Monnikenmeer werden pas in de loop van de 19e eeuw drooggemalen. In de Volgermeerpolder (toen Veenderij Zunderdorp) werd tussen 1920 en 1955 turf gewonnen. Dit gebeurde door de oude veenbodem af te graven en te drogen op de legakkers. In de vorige eeuw is deze polder in gebruik genomen als gifbelt. Deze is later gesaneerd en opnieuw ingericht voor natuur en recreatie.
Bewoning is in het BPL Waterland van oudsher voornamelijk geconcentreerd in lintdorpen, langs de dijk (dijklinten, zoals Uitdam en Durgerdam), in voormalige ontginningsassen (ontginningslinten, zoals Overleek) en langs vaarten of wegen in de polders (polderlinten zoals Holysloot, Ransdorp en Zuiderwoude).
Als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw verschenen de afgelopen jaren diverse grote stallen in het gebied. De recreatieve druk op dit rustige landschap wordt steeds groter door recreanten uit met name Amsterdam. Eind vorige eeuw zijn, mede in het kader van de landinrichting in Waterland, verschillende fiets- en wandelpaden aangelegd. In het gebied zijn meerdere terreinen met vakantiewoningen. Momenteel wordt gewerkt aan de uitvoering van de plannen voor de versterking van de Markermeerdijk, die een impuls zullen geven aan het recreatieve gebruik van de dijk en de natuur rondom de dijk.

Kernkwaliteiten

Aardkundige en landschappelijke karakteristieken
Het landschap van het BPL Waterland wordt grotendeels gevormd door een waterrijk veenpolderlandschap. Het gebied is dooraderd met grillige natuurlijke veenwaterlopen (dieën, ook Ae of Ee genoemd). De breedte van deze waterlopen is karakteristiek voor het BPL Waterland. De dorpen liggen van oudsher aan een waterloop of op een dam in een afgedamde veenstroom. In dit veenpolderlandschap liggen overwegend kleinere droogmakerijen, zoals de Belmermeer, Monnikenmeer en Broekermeer. Deze hebben een regelmatige, rechthoekige verkaveling. Door hun diepere ligging, het regelmatiger verkavelingspatroon en grotere drooglegging contrasteren ze met de veenweidepolders. Aan de zijde van het IJmeer en Markermeer liggen buitendijkse gronden, die grotendeels onderdeel zijn van het BPL.

Natuurlijke veenwaterlopen
De natuurlijke veenwaterlopen (dieën) dooraderen Waterland. Voorbeelden zijn de Uitdammer Die, De Leek en de Kerk Aa. Ze zijn karakteristiek vanwege hun natuurlijk gevormde, grillige en brede loop met rietkragen. Ze vormen belangrijke natuurverbindingen binnen en buiten NNN.

Interpretatie en toetsing
De grillige veenwaterlopen tonen de natuurlijke afwatering van het veen en volgen de oorspronkelijke loop. Ze zijn onvervangbaar. De grillige natuurlijke structuur moet zichtbaar blijven. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit. Kleine oeveraanpassingen (zoals beschoeiing en steigers), mits niet over grote lengte, worden niet als een aantasting van deze kernkwaliteit beschouwd.

Onregelmatige strookverkaveling veenweidepolders en regelmatige verkaveling symmetrische droogmakerijen
Het verkavelingspatroon en slotenpatroon in de veenweidepolders dateert uit de middeleeuwen en is veelal nog intact. Het verkavelingspatroon staat in het westelijk deel van het BPL Waterland meestal loodrecht op de veenstromen. Door de kronkelige loop van de veenstromen is hierdoor sprake van een afwisselende kavelrichting- en breedte. Elders vormen andere, meer rechte ontginningslijnen (waterlopen en wegen) de basis van waaruit is verkaveld en hebben de kavels een rechter en regelmatiger karakter. In het gebied liggen enkele relatief kleine droogmakerijen. Met hun rechthoekige verkaveling en diepere ligging vormen deze een contrast met de veenweidepolders. De droogmakerijen, die vanaf de 17e eeuw tot eind 19e eeuw zijn ontstaan door het droogmalen van meertjes, hebben een symmetrische opbouw, met een middenas en haaks daarop de verkaveling. Door hun ringdijk en ringvaart zijn de droogmakerijen duidelijk afgebakende ruimtelijke eenheden. Het contrast in verkavelingspatroon tussen de veenpolders en droogmakerijen, in combinatie met verschillen in hoogteligging van het maaiveld, draagt bij aan de unieke landschappelijke kwaliteit van het BPL Waterland.

Interpretatie en toetsing
Het verkavelingspatroon van de veenweidepolders is eeuwenlang grotendeels onveranderd gebleven en maakt de geschiedenis van het landschap zichtbaar. Het is cultuurhistorisch van hoge tot zeer hoge waarde. Deze kernkwaliteit is onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die het verkavelingspatroon van de veenweidepolders wijzigen of ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen en wijzigen van sloten en andere waterlopen zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit. In de droogmakerijen worden ruimtelijke ontwikkelingen die uitgaan van het rechthoekig karakter van de verkaveling niet als een aantasting beschouwd.

Openheid en ruimtebeleving
Zowel de veenweidepolders als de droogmakerijen kenmerken zich door een grote openheid. Door de ligging nabij Amsterdam vormt deze openheid een groot contrast met de stad, waardoor deze extra wordt benadrukt en gewaardeerd. Stilte is ook een kenmerk van BPL Waterland. Mede door de openheid en stilte is het gebied aantrekkelijk voor recreatief (mede) gebruik. Het is via een wandel- en fietsnetwerk toegankelijk. Het gebied biedt ideale omstandigheden voor weidevogels. In de winter zijn de natte graslanden en dieën een belangrijk overwinteringsgebied voor watervogels.

Open ruimte en vergezichten
Het veenpolderlandschap met kleine droogmakerijen heeft een zeer open karakter. De verspreid in het gebied liggende dorpen, lintbebouwingen, wegbeplanting en erven zorgen voor een incidentele onderbreking van de openheid. De waarde van de openheid wordt bepaald door de doorlopende open ruimte en de vergezichten die deze mogelijk maakt. De openheid is extra goed beleefbaar vanaf de hoger gelegen dijken. De Waterlandse Zeedijk (ruimtelijke drager) biedt niet alleen vergezichten over het Markermeer, maar ook over Waterland. Vanuit de linten is op veel plekken sprake van zichtlijnen naar de daarachter gelegen openheid van de veenweidepolders.

Interpretatie en toetsing
De omvang van het open weidegebied in het BPL Waterland is van bijzondere waarde. De openheid is kwetsbaar omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Door de verschillende verkavelingsrichtingen in het gebied is de openheid extra gevoelig voor verrommeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering vormen bijvoorbeeld fietspaden, omdat die niet van invloed zijn op de openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

Ruimtelijke dragers
De meest prominente ruimtelijke dragers zijn de randen van het gebied: de lange structuur van de Waterlandse Zeedijk (Uitdammerdijk en de Zeedijk langs de Gouwzee) en het Noordhollandsch Kanaal en de ringdijk en -vaart van de Purmer. Daarnaast zijn de (korte) lintbebouwingen (al dan niet met stolpenstructuren), ringvaarten- en dijken rond kleinere droogmakerijen en (restanten) van trekvaarten en kanalen ruimtelijke dragers in het gebied.

Korte bebouwingslinten

De veelal korte bebouwingslinten zijn kenmerkende opgaande structuren in het landschap. De linten bestaan uit één rij van individuele erven in een onregelmatig ritme aan één of beide kanten langs de weg. Vanuit de linten is steeds de openheid van Waterland te ervaren, aan één zijde van de weg of tussen de bebouwing door. De oorsprong van de lintdorpen loopt uiteen. Zo is Uitdam, een karakteristieke lintdorp langs de Waterlandse Zeedijk, ontstaan op de plek waar de Uitdammerdie werd afgedamd. Holysloot en Zuiderwoude zijn bijvoorbeeld langs een veenwaterloop ontstaan.

Interpretatie en toetsing

De ontginningsgeschiedenis van het gebied heeft geresulteerd in karakteristieke korte bebouwingslinten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijnsbebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijns bebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint gelegd wordt of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en ‘hofjes’ worden gecreëerd.

Toetsing

Met het project wordt een bestaand bestemde woning en het perceel gebruikt voor twee zelfstandige woningen met elk een zelfstandig perceel. De structuur van de veenwaterlopen blijven met het project ongewijzigd. Het project voldoet voorts aan het vereiste dat de bestaande rechthoekige karakter van de verkaveling, met omliggende watergangen, geheel in tact blijft.

Artikel 6.70 **Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied**

1. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied Landelijk gebied, wordt in het omgevingsplan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
   a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
   b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
   c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
2. In aanvulling op het eerste lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).

3. In aanvulling op het eerste lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot een stolpboerderij de door Gedeputeerde Staten op 24-01-2023 opgestelde Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen betrokken.
4. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het College van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatie afweging of de ruimtelijke inpassing.

Context
Het projectgebied ensemble Waterland ligt ten noorden van Amsterdam en grenst aan het Markermeer. Het Noordhollandsch Kanaal vormt de grens aan de westzijde. Het ensemble sluit wat betreft landschappelijke opbouw aan op het ensemble Wormerland. Het bestaat uit veenpolderlandschap, met waterrijke veenpolders en veenstromen, en droogmakerijenlandschap. De Purmer is de grootste droogmakerij. Kleinere droogmakerijen liggen verspreid tussen de veenpolders. Het gebied heeft een rijke cultuurhistorie, waarbij de wordingsgeschiedenis vanuit een ligging aan de Zuiderzee een belangrijke rol speelt. Door de ligging nabij Amsterdam in combinatie met de relatieve rust van het landelijke gebied is het nu een aantrekkelijk en gewild woon- en recreatiegebied. Het ensemble is onderdeel van het voormalig Nationaal Landschap Laag Holland. De Stelling van Amsterdam ligt aan de noordzijde van het gebied. De N247 loopt door dit ensemble.

Ontstaansgeschiedenis
Het veen in Waterland is ontstaan als veenkussen achter de strandwallen. Omstreeks 500 v.Chr. had dit veenpakket haar grootste omvang. De natuurlijke ontwatering vond plaats via veenstromen (dieën). Deze natuurlijke afwateringen zijn bepalend geweest bij de ontginning. Loodrecht op de veenstromen werden sloten gegraven, die de basis vormden voor het strookvormig verkavelingspatroon. Deze eeuwenoude verkaveling is nog vrijwel intact. Door de ontginning startte het proces van veenoxidatie en klink waardoor het maaiveld daalde. De ontginners trokken om die reden steeds verder het nog onontgonnen veen in en de nederzettingen verplaatsten mee. Vanaf het moment dat doorschuiven geen optie meer was, begonnen ze hun huisplaatsen te verhogen met veen- en kleiplaggen. Van deze veenterpen liggen er nog enkele tientallen in het gebied. Archeologisch zijn ze van grote waarde.

In de 11e eeuw werden de eerste dijken aangelegd om het land te behoeden voor overstromingen. Het veen dat aanvankelijk hoog lag, kwam op het niveau van de zeespiegel te liggen. Afwatering onder vrij verval was niet langer mogelijk en om droge voeten te houden werden er lokaal dijken en polders aangelegd. Eind 12e eeuw werd onder gezag van de Graaf van Holland een begin gemaakt met een collectieve bescherming tegen de zee, de Waterlandse Zeedijk werd aangelegd. Dat deze dijk regelmatig doorbrak is te zien aan de vele ‘braken’ die erlangs liggen: kleine meertjes die bij een doorbraak ontstonden door de stroming.

Marken was van origine geen eiland maar een schiereiland van Waterland. Onder invloed van de bodemdaling en de zeespiegelstijging vonden hier bij hevige stormen grote overstromingen plaats. Grote stukken veen sloegen weg en bij een stormvloed in 1164 werd Marken een eiland. Kleiafzetting van eerdere overstromingen zorgde voor het behoud van Marken en mensen wierpen 'werven' (terpen) op om droge voeten te houden. Bij de stormvloed van 1916 brak de Zeedijk door en liep een groot deel van Waterland, waaronder Marken, onder water. In 1957 is de dijk, als onderdeel van de plannen voor de Markerwaard, doorgetrokken en het eiland met het vasteland verbonden.

Ensemble Waterland staat hieronder beschreven aan de hand van 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.

Landschappelijke karakteristiek
Het ensemble wordt grotendeels bepaald door een waterrijk veenpolderlandschap, bestaande uit onvergraven veen met een onregelmatig, vaak historisch verkavelingspatroon. Het is dooraderd met grillige veenwaterlopen (dieën, ook Ae of Ee genoemd), die karakteristiek zijn voor Waterland. Het veenpolderlandschap is in gebruik als grasland (veenweide).

Voor de dorpen in het veenpolderlandschap heeft het water een belangrijke structurerende rol gespeeld: Broek in Waterland, Holysloot en Zuiderwoude liggen alle langs een waterloop. In het algemeen liggen de nederzettingen met de voorzijde langs de weg en met de achterzijde aan het water. In de dorpen staan veel houten woningen die in een karakteristieke lichtgrijze kleur zijn geschilderd. Daarnaast zijn er dorpen die gebouwd werden aan afgedamde kreken van de voormalige Zuiderzee (Uitdam, Volendam en Monnickendam). Uitdam kent een bijzondere situatie. Het dorp zit ingeklemd tussen het water van de Uitdammerdie en het Markermeer. De bebouwing staat direct aan de dijk en de bewoners hebben overtuinen aan de overzijde van de dijkweg.

In dit veenpolderlandschap liggen met name kleinere droogmakerijen. Ze hebben een rechthoekige verkaveling en zijn vooral in gebruik als grasland. De Purmer is een grote droogmakerij en is deels verstedelijkt. De droogmakerijen zijn rechthoekig verkaveld en contrasteren in vorm, gebruik en hoogteligging met het veenpolderlandschap. De oorspronkelijke bebouwing in de Purmer ligt in langgerekte linten in de lengterichting van de polder. De kleinere droogmakerijen hebben meestal maar enkele boerderijen, vaak langs de dijk gebouwd. De Volgermeerpolder heeft een afwijkende verkaveling en is na de sanering hoger in het landschap gelegen. Op de deklaag is een 'sawa-landschap' aangelegd waarin nieuw veen zich kan ontwikkelen.

Openheid en ruimtebeleving
Het veenpolderlandschap heeft een open karakter, met incidenteel een onderbreking in de vorm van een klein lint of erf. De beleving van een doorlopende ruimte overheerst. Deze openheid is vanaf de (zee)dijken erg goed te ervaren. In het gebied is nauwelijks sprake van opgaand groen, met uitzondering van de begroeiing rond de verspreid liggende agrarische erven. Beplanting langs wegen komt nauwelijks voor. Dit versterkt de openheid aanzienlijk.

De kleine droogmakerijen worden begrensd door lage dijken. Ze vallen van buitenaf weinig op en doen mee in de beleving van een continue open ruimte in het veengebied. Staande in de kleine en lagergelegen droogmakerijen valt de begrenzing van de ringdijk wel degelijk op. De Purmer is hierop een uitzondering. De oostkant van de Purmer is een open droogmakerijlandschap, ingekaderd door de ringvaartdijk aan de oostzijde en het Purmerbos en de uitleg van Purmerend ten westen van de Middentocht.

Het IJ-meer en Markermeer bieden verre zichten over het water. De Gouwzee heeft juist een kleinere maat en daarmee een relatief besloten en kleinschalig karakter. De bebouwing van Flevoland en IJburg zijn (op afstand) zichtbaar. De skyline van Amsterdam is aan de zuidzijde steeds in beeld. Lokaal zijn de kerktorens van Monnickendam en Ransdorp oriëntatiepunten.

De openheid in Waterland is zeer kwetsbaar omdat bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is in het vlakke land. Door de onregelmatige verkaveling, het ontbreken van opgaande begroeiing in combinatie met de open vlakken van de dieën is het landschap uitermate afwisselend en aantrekkelijk maar tegelijk zeer open en ruimtelijk, als een oneindig landschap.

Ruimtelijke dragers
De meest prominente ruimtelijke dragers zijn de randen: de lange structuur van de Waterlandse Zeedijk (Uitdammerdijk en de Zeedijk langs de Gouwzee) (zie ook structuur IJsselmeerkust), het Noordhollandsch Kanaal en de ringdijk van de Purmer (beide zie ook structuur Vaarten en kanalen). De voormalige Zuiderzeedijken bieden een recreatief waardevolle route met prachtig uitzicht over het veenpolderlandschap aan de ene zijde, en het IJmeer, Markermeer en de kleinere Gouwzee aan de andere zijde. De voormalige Zuiderzeedijk kreeg door de vele dijkdoorbraken een grillig tracé. De plassen (‘braken’) aan de binnenkant van de dijk, die na de doorbraken achterbleven, vormen samen met de dijk een onlosmakelijke eenheid in het landschap.

De N247, parallel aan de trekvaart (Broekervaart), vormt een belangrijke verbinding door dit gebied en heeft pluksgewijs beplanting. Lokaal zijn de bebouwingslinten in het veen en in de droogmakerijen (deels onderdeel van de stolpenstructuren) ruimtelijke dragers (zie ook structuur Stolpenstructuren). De Stelling van Amsterdam loopt ten noorden van Edam. Het fort bij Edam en enkele kleinere kustbatterijen bij Durgerdam, Uitdam en Monnickendam

bewaakten de Zuiderzeedijk (zie ook structuur Stelling van Amsterdam en Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Dynamiek
Door de grote woningvraag in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) neemt de druk toe om in de regio Waterland te bouwen. Op kleine schaal wordt het 'Waterlands wonen' (inpassing lokale woningbouw) toegepast. Ook op de provinciale wegen N247 en de N235 neemt de drukte toe. Om de congestie te verminderen zijn vrije busbanen aangelegd en worden wegen aangepast.

De oxidatie van het veen en daarmee de maaivelddaling vormt nog altijd een groot probleem in het gebied. Om oxidatie tegen te gaan, moet het waterpeil in het veen hoog zijn. Dit verhoudt zich echter slecht met het gebruik van het landschap door veehouders, wat een grotere ontwateringsdiepte verlangt. De inpassing van de schaalvergroting en verdergaande mechanisatie van de agrarische sector is een belangrijke opgave in dit kwetsbare landschap. Een (beheer)strategie voor behoud van het veen op lange termijn ontbreekt.

De recreatieve druk op dit (rustige) landschap wordt steeds groter door recreanten uit met name Amsterdam. De Markermeerdijk is een belangrijke route voor deze recreanten. De buitenlandse toeristen die vanuit de hoofdstad de fietsroutes uit reisgidsen volgen zijn talrijk. Marken en Volendam zijn daarbij belangrijke toeristische trekpleisters. Recent werd de Camping en Jachthaven Uitdam getransformeerd tot Resort Poort van Amsterdam met 198 vakantiewoningen in Marker bouwstijl.
Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zal in 2017 beginnen met de uitvoering van de versterking en herinrichting van deze dijk. Dit kan een impuls geven aan het recreatieve gebruik van de dijk en de ecologie rondom de dijk.

Waterland behoorde tot het voormalig Nationaal Landschap Laag Holland is nu beschermd als Bufferzone. Grote delen behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of zijn bestempeld als weidevogelleefgebied en stiltegebied. De veengebieden ten oosten van Watergang behoren tot het Natura 2000-areaal. Het Vuurtoreneiland behoort tot de Stelling van Amsterdam. Vanwege de continue bewoningsgeschiedenis is Waterland een archeologisch waardevol gebied dat tevens belangwekkende aardkundige waarden herbergt. Deze beschermingsregimes beperken de mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ambities en Ontwikkelprincipes
De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Er zijn vijf ambities en bijbehorende ontwikkelprincipes benoemd. Hiervan zijn nummer 3 en 5 geldend voor het project in de zin dat zij hiervoor bruikbaar zijn

3. De openheid van het landschap is karakteristiek maar kwetsbaar. Het toevoegen van bebouwing is maatwerk
De landschappelijke openheid is een grote kwaliteit van dit gebied. In het veengebied is sprake van grote continue open ruimte, doorsneden met linten, boezemkaden en individuele erven. De openheid is kwetsbaar en extra gevoelig voor verrommeling door de verschillende richtingen in het landschap.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- Het aansluiten bij het landelijke karakter van de linten en kernen.
- situeer nieuwe bebouwing binnen of aan de rand van bestaande kernen of bebouwingslinten.
- Ontsluit kavels individueel en laat ze direct aansluiten op het lint; dus geen nieuwe woonbuurten aan de linten.
- Een lint is kleinschalig en gevarieerd. Pas nieuwbouw zorgvuldig in het lint. Voorkom repetitie van gelijkvormige bebouwing.
- Behoud zichtlijnen vanaf het lint naar het landschap.

5. Overige ontwikkelprincipes
De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie. Zorg voor een ruime landschappelijke begrenzing van het terrein, die aansluit op het bestaande omringende landschap; vermijd hoge hekken in het landschap. Streef ernaar dat de opstelling kwaliteit toevoegt aan het bestaande landschap
- het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap (zie aanvullende informatie voor de molenbiotoop).

Toetsing
Met het project wordt in een bestaand bestemde woning twee woningen toegestaan in het buitengebied in Waterland. De bouwmogelijkheden nemen hiermee niet toe. De ligging is in het bestaande bebouwde zone in het lint en binnen een bestaand woonensemble.
Doordat de bouwmassa in het projectgebied onveranderd blijft, blijft de beleving vanaf de openbare weg intact. Het initiatief is niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Waterland 2040

In de Regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de Waterlandse gemeenten hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop. Dit wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropool regio Amsterdam bereikbaar te maken. Als één van de belangrijkste pijlers van deze visie wordt gezien: "Laat cultuurhistorische waarden en de verschillende landschapskwaliteiten leidend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de regio Waterland."

Toetsing

Het projectgebied ligt in het veenpolder landschap binnen het Nationaal Landschap Laag Holland. Kenmerkend voor dit landschap is het open en waterrijke karakter. Het beleid in dit gebied is gericht op de instandhouding van het authentieke en open karakter van het veenweidegebied met accent op verbreding, recreatieve routes en kleinschalige extensieve recreatie en toerisme.
Met het project wordt de woning en het perceel gebruikt voor twee zelfstandige woningen met elk een zelfstandig perceel waarmee het open karakter niet verandert. Er wordt geen verandering in de ruimtelijke structuur in het projectgebied of in de omgeving aangebracht. Het project sluit daarmee aan op het uitgangspunt uit de Regiovisie.

3.4.2 Woondeal ruim 100.000 woningen erbij in MRA

Het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben afspraken gemaakt om snel meer woningen te kunnen bouwen. Tot en met 2030 moeten er ruim 170.000 woningen bij komen. Daarmee gaat het om zo'n 113.000 betaalbare woningen.
In de Woondeal hebben de gemeenten en provincies in de MRA afgesproken welke bijdrage zij kunnen leveren aan de nationale woningbouwopgave en wat daarvoor nodig is. In de Woondeal MRA wordt ingezet op de bouw van 171.200 woningen, bijna een vijfde van de nationale opgave. De afspraken zijn wederkerig, wat betekent dat het Rijk zich gaat inzetten voor het wegnemen van knelpunten voor de woningbouw, bijvoorbeeld op het gebied van klimaatbestendig bouwen, geluid, stikstof en energievoorziening. Dat is noodzakelijk om het woningtekort in de MRA sneller in te lopen en de betaalbaarheid van het wonen in de regio te verbeteren.

Regionale uitwerking provinciale woningbouwafspraken

De provinciale woningbouwafspraken die vorig jaar zijn gemaakt, zijn regionaal uitgewerkt in Woondeals, waaronder de Woondeal MRA. Gelijktijdig zijn vandaag Woondeals ondertekend met Noord-Holland Noord en de ZUND-regio: de Flevolandse gemeenten Zeewolde, Urk, Noordoostpolder en Dronten. In deze drie Woondeals gaat het om afspraken over de bouw van bijna 220.000 woningen. De nieuwe Woondeal MRA vervangt de Woondeal van 2019 en is gericht op een langdurige samenwerking om de woningbouwopgave voortvarend aan te pakken 'Met het tekenen van de regionale woondeals in Noord Holland en Flevoland, goed voor de bouw van bijna 220.000 woningen tot en met 2030, zetten we een belangrijke stap in het terugdringen van het woningtekort', zegt minister Hugo de Jonge. 'Een grote ambitie,

die dankzij de betrokkenheid van gemeenten, corporaties en marktpartijen haalbaar is. Met deze woningen zorgen we voor meer betaalbare en goede woningen in dorpen en steden in Noord-Holland en Flevoland.'

Toetsing
Het project voorziet in het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad. De ontwikkeling bevordert de doorstroming op de woningmarkt. De ontwikkeling is geheel in overeenstemming met de inzet van de woondeal en draagt bij aan het behalen van de doelstelling van het op gang brengen van een doorstroming in de woningmarkt.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Waterland 2030
De gemeente Waterland beschikt over een prachtig en waardevol gebied met kleine historische kernen. Het is belangrijk dat veranderingen hieraan bijdragen. De gemeente Waterland heeft daarom de koers op het ruimtelijk beleid tot 2030 vastgelegd in een omgevingsvisie, welke op 9 maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De omgevingsvisie geeft niet alleen richting aan ruimtelijke ontwikkelingen in de komende jaren, maar ook een visie op de manier waarop wordt omgegaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven.
De gemeente stelt zich bij nieuwe ruimtelijke initiatieven steeds de vraag 'Hoe kan deze ontwikkeling de kernprincipes van de gemeente versterken?' en 'Hoe kan deze ontwikkeling worden gecombineerd met initiatieven van andere partijen zodat meerwaarde ontstaat?'. Daarbij dienen 5 kernprincipes betrokken te worden:

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

Het besluitgebied ligt in een veenweidegebied. In de omgevingsvisie worden hieraan verschillende waarden toegekend, te weten:
- open, groen, relatief stil en donker;
- oerhollands, grillig;
- bebouwing in linten;
- bloemrijk grasland, weidevogels;
- koeien in de wei, boerenland;
- fiets-, vaar- en schaatslandschap;
- waterrijk, meertjes, dijken.

Toetsing
Met het project wordt een grote woning ingeleverd voor twee woningen. Vanwege de aard en kleinschalige omvang van het voorliggende plan zijn overige uitgangspunten en opgaven

uit de omgevingsvisie niet van toepassing. Als onderdeel van de proceswijzer uit de omgevingsvisie is beoogde plan ook besproken met de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.5.2 Woonvisie Waterland 2025

Om goed in te kunnen spelen op de veranderingen op de woningmarkt heeft Gemeente Waterland een woonvisie opgesteld. Bij de opstelling van deze woonvisie zijn de ambities zoals die in het coalitieakkoord zijn benoemd, meegenomen. Omdat de woningmarktsterk aan verandering onderhevig is heeft de gemeente Waterland heeft besloten om haar huidige woonvisie te actualiseren, rekening houdend met actuele regelgeving en gebaseerd op feitelijke en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt.
Bij de opstelling van deze woonvisie zijn de ambities zoals die in het coalitieakkoord zijn benoemd, meegenomen. Bovendien zijn verschillende belanghebbende partijen zoals dorpsraden, woningcorporaties, huurders- en zorgorganisaties betrokken bij de totstandkoming van de visie.
Voor zover relevant voor het project, worden in de Woonvisie 2025 de volgende trends onderkend:

- De komende jaren vindt een toename plaats van het aantal 75-plussers. Tussen 2020 en 2040 verdubbelt het percentage 75-plussers bijna, van 9% naar 17% van het aantal inwoners. Gekeken naar huishoudens, zullen zij een nog groter aandeel vormen. Dit leidt tot een grotere behoefte aan gezondheidsvoorzieningen dichtbij huis, vanwege hun beperkte mobiliteit. Ouderen zullen langer zelfstandig blijven wonen, waardoor de vraag naar zorg aan huis verder zal toenemen. Dit is mede het gevolg van de ingezette bezuinigingen, de decentralisaties van de zorgtaken, de extramuralisering (afbouw intramurale woonvormen) en de beperkte verhuisgeneigdheid van ouderen.
- De woningvoorraad in de gemeente is gemiddeld van hoge kwaliteit. Toch is deze niet voldoende afgestemd op de toekomst. Zo vragen de duurzaamheidsambities van de gemeente aanpassingen van de woningvoorraad.
- De toename van het aantal senioren dat langer zelfstandig (moet) blijven wonen, in combinatie met het ontstaan van meer kleine huishoudens, vraagt om aanpassingen van de samenstelling van de woningvoorraad, die nu vooral uit eengezinswoningen bestaat (86%), en om het verbeteren van de toegankelijkheid van woningen.

Op basis van de opgaven en rekening houdend met bovenstaande randvoorwaarden, zijn de volgende drie speerpunten voor de woonvisie van Waterland gekozen:

- Aanpassen van de bestaande woningvoorraad;
- Toevoegen van nieuwe woningen;
- Zorgdragen voor langer zelfstandig wonen;

Voor toekomstige locaties gaat de voorkeur uit naar bouwen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG).

Het gebruik van de bestaande woning voor twee woningen
Ook door het toestaan van het gebruik van een bestaande woning voor twee woningen, kan in voorkomende gevallen een bescheiden bijdrage worden geleverd aan de wenselijkheid het aantal woningen te vergroten. Dat geldt met name in de kernen niet zijnde MRA-Landelijk gebied/Bijzonder Provinciaal Landschap. Indien onze bestemmingsplannen hiervoor drempels opwerpen, zullen wij bezien hoe deze kunnen worden geslecht.
De kernen Zuiderwoude, grootste deel van Watergang, Uitdam en het Buitengebied zitten op slot. Het gebruik van bestaande woningen voor twee woningen is hier door provinciaal beleid (omgevingsverordening NH2020) onmogelijk gemaakt. Wij zullen ons richting de provincie blijven inspannen dit ongedaan te maken.

Toetsing
De gemeente Waterland bezit zelf geen- tot onvoldoende grond om de kwalitatieve- en kwantitatieve woondoelstellingen te behalen waaraan het zich heeft gecommitteerd. Het project is van particuliere oorsprong en vindt plaats in Bestaand Bebouw Gebied. Bebouwing van deze gronden heeft volgens de gemeente de eerste prioriteit. Het project voegt daarnaast een woning toe waarin langer kan worden gewoond, doordat de woonsituatie geen reden vormt om met het vorderen der jaren naar bijvoorbeeld een verzorgingshuis te verhuizen. Het project maakt daarnaast een woning vrij waarnaar vraag bestaat. Wanneer de gemeente zich, zoals zij in de eigen Woonvisie aangeeft te doen, blijft inspannen om het gebruik van bestaande woningen voor twee woningen toe te staan, kan het project een bescheiden bijdrage leveren aan het behalen van het aantal te realiseren woningen. Het project is geheel in overeenstemming met de Woonvisie 2025.

3.5.3 Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland
Op 21 december 2017 is het 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' vastgesteld. Dit beleid functioneert als toetsingskader om vast te stellen of bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In dit beleid is aangegeven dat voor het bepalen van voldoende parkeergelegenheid gebruik wordt gemaakt van de cijfers van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In aanvulling op de CROW-publicatie wordt in Waterland de gemiddelde parkeernorm gehanteerd.
In het bestemmingsplan 'Waterland - Parapluplan 2018' (op 7 juni 2018 door de gemeenteraad vastgesteld) is dit beleid ook vanuit planologisch oogpunt geborgd. In relatie tot het voorliggende plan wordt ook voor dit aspect verwezen naar paragraaf 3.5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing. Het initiatief gaat uit van de realisatie van in totaal zes parkeerplekken op het eigen terrein.

3.5.4 Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland
Waterland is beroemd vanwege het groene landschap met daarin de schilderachtige dorpen. Om hier zorgvuldig mee om te gaan en deze schoonheid te bewaren voor latere generaties voert de gemeente welstandsbeleid. Tegelijk vragen de klimaatverandering en de benodigde energietransitie om aanpassing van de gebouwde omgeving.

Zonnepanelen, warmtepompen en isolatie zullen moeten zorgen voor verduurzaming van onze gebouwen, zonder te veel schade aan te richten aan ons erfgoed. Deze Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018 is nadrukkelijk een uitnodiging aan onze inwoners en andere initiatiefnemers om met de gemeente in gesprek te gaan over de manier waarop veranderingen aan bouwwerken of nieuwbouw passend zijn in Waterland. Het project betreft een geheel inpandige verandering en behoeft daarom geen beoordeling aan welstand.

3.5.5 Groenvisie Focus op groen 2020-2024

In de groenvisie staat op welke manier de gemeente Waterland zich inzet om groen in de openbare ruimte te onderhouden en te verbeteren. Groen zorgt voor waardevermeerdering op het gebied van economie, klimaat, natuur en de mens. De gemeente Waterland gelooft dat een groene openbare ruimte noodzakelijk is om prettig te leven en wil daarom de kwaliteit van de groene ruimte verder versterken voor bewoners en de natuur. Dit wil de gemeente bereiken door aantrekkelijke natuur te realiseren, goed onderhoud te plegen en bewoners te betrekken en maatregelen te nemen voor een klimaatbestendige toekomst.

Toetsing

Het projectgebied is in de visie niet aangeduid. Het betreft privéterrein. Er is daarom geen waarde aan openbaar groen toegekend. De ontwikkeling vindt geheel op eigen terrein plaats en gaat daarmee ook niet ten koste van niet gewaardeerd openbaar groen.

3.5.6 Erfgoedwet en Erfgoedverordening

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.
De Erfgoedwet bundelt sinds 1 juli 2016 bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

Erfgoedverordening

De Erfgoed verordening van de gemeente Waterland geldt vanaf 31 mei 2013. Hierin zijn regels opgenomen voor gemeentelijke monumenten die voor Waterland van grote (bouw)historische betekenis zijn. Verder worden onderscheiden ‘Beeldbepalende panden’ en dat zijn panden die binnen de beschermde gezichten van Waterland zijn aangewezen vanwege hun belang in het historische straatbeeld van de binnenstad. De Erfgoedverordening kent hiervoor nadere regels die deze panden beschermen.

Toetsing

Het projectgebied en de bestaande ruimtelijke situatie heeft in de Erfgoedverordening geen specifieke status die met het initiatief wordt aangetast. Het project gaat niet uit van een ontwikkeling die invloed heeft op een monument.

Aardkundig waardevolle gebieden
Het projectgebied is in het bestemmingsplan als aardkundig waardevol gebied.

De voor 'Waarde - Aardkundig' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de aardkundige waarden.
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen.
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod in die zin dat sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen worden gedempt en/of gegraven, mits het om een zeer beperkte ingreep gaat die wordt uitgevoerd ten behoeve van een landbouwkundige noodzaak; geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aardkundige waarden van het gebied.

Het verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

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

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aardkundige waarden.

Toetsing
Het initiatief voorziet in de mogelijkheid om in een bestaande bebouwing twee woningen te realiseren. Er is met het project geen sprake van het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen. Met het project worden de bestaande aardkundige waarden niet onevenredig aangetast.

3.5.7 Archeologie
De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992, een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed, hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal

nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die in 2024 naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:
Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

De regeling voor archeologie is neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013. Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Toetsing
Het initiatief voorziet in de mogelijkheid om in een bestaande bebouwing twee woningen te realiseren. Er is met het project geen sprake van het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen. Met het project worden de bestaande aardkundige waarden niet onevenredig aangetast.

3.5.8 Verkeer en parkeren
In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Parkeren
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte dient het Beleid 'Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' in acht te worden genomen. Dit beleid verwijst naar de kencijfers van de CROW en geeft hierop enkele aanvullingen/voorwaarden voor de berekening.
Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning mogelijk. Worst-case is in dit geval de parkeerbehoefte bepaald voor het woningtype vrije sector duur vanaf € 351.000. De gemiddelde parkeernorm op basis van het CROW wordt gehanteerd voor koop, vrijstaand in het buitengebied. Dit betreft een gemiddelde parkeernorm van 2,4 per woning. Dit betekent dat in totaal zes parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn.

In voorliggend project worden de vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein zonder garage of carport gerealiseerd.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie als gevolg van de toevoeging van een woning bedraagt 8,6 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag. De Rijperweg kan deze verkeersgeneratie binnen het bestaande wegprofiel goed opvangen. Er ontstaan geen ongewenste of onveilige verkeerssituaties als gevolg van dit bestemmingsplan.

Ontsluiting
Ontsluiting van de locatie geschiedt conform de huidige situatie via de Rijperweg en blijft daarmee ongewijzigd.

3.5.9 Duurzaamheid
Het project betreft het omzetten van bestaande bebouwing naar twee woningen en het spitsten van een kavel. Het betreft inpandige aanpassingen die moeten voldoen aan de eisen die zijn gesteld in het Bouwbesluit.

3.6 Conclusie
Het rijksbeleid en provinciaal beleid vormen geen belemmering voor het project aan Rijperweg 6 in Uitdam.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de sectorale aspecten beschreven die voor dit project relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.
Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Toetsing

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwde oppervlakte neemt bij het project vergeleken met de bestaande (planologische) niet toe. De gebruiksmogelijkheden blijven ten dienste van het bestemde wonen. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit project de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en flora en fauna in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.3 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Toetsing

Voor het project is geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai mogelijk van belang nu een geluidsgevoelig object in de vorm van een woning wordt gerealiseerd. De Rijperweg is hiervoor maatgevend. Het project betreft echter het toevoegen van een woning in een bestaand bestemd gebouw dat als woning is bestemd. In de bestaande situatie is er sprake van een bestemde woning op een kortst toegestane afstand tot de weg van 20 meter. Dit is de bestaande afstand die voor de woning in acht moet worden genomen en waarachter overal in het project een woning mag worden gebouwd. Bestemming en situering zijn daarmee ruimtelijk aanvaardbaar bevonden. Het project ziet toe op de realisering van een nieuwe woning op een grotere afstand 20 meter vanaf de Rijperweg. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de woning op grotere afstand voor wat betreft verkeersgeluid eveneens ruimtelijk aanvaardbaar is. Het project is voor wat betreft geluid uitvoerbaar.

4.4 Water en klimaat

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de

waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Watertoets

Het plangebied is gelegen het beheersgebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Er vindt geen toename van bebouwing en/of verharding plaats. De parkeerplekken, die al zijn toegestaan, worden in de vorm van halfverharding gerealiseerd. Dit heeft geen effect op de waterhuishoudkundige situatie. Er zijn geen compenserende maatregelen nodig.
Het project is voor wat betreft water uitvoerbaar.

4.5 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Toetsing

In het kader van de geldende woonbestemming die voor het hele projectgebied geldt, is de bodem geschikt bevonden voor het voor wonen bestemde gebruik. Sindsdien hebben in het aangrenzende projectgebied geen activiteiten plaatsgevonden die de bodemkwaliteit hebben veranderd. Het project betreft het toestaan van wonen in bestemd woongebied. Er zijn beschouwd vanuit de bodemkwaliteit daarom geen belemmeringen voor het gevraagde gebruik naar twee woningen.

4.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

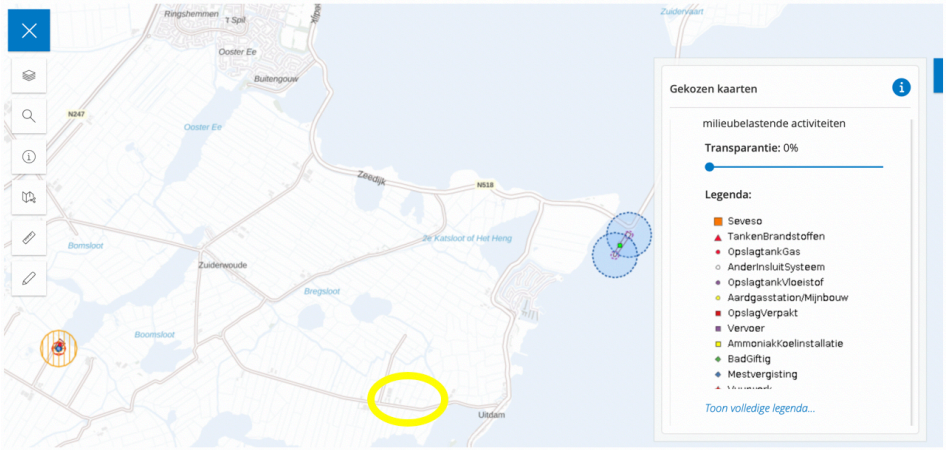
Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een

bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.
Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Toetsing
De atlasleefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) geeft inzicht in de aanwezige bronnen die relevant zijn ten aanzien van externe veiligheidsrisico's. In figuur hierna is een uitsnede weergegeven van de risicokaart ter hoogte van het plangebied.
Met de uitvoering van dit project worden geen nieuwe risicobronnen aan de omgeving toegevoegd die van invloed kunnen zijn op bestaande kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. De afstand tot de windturbines van Windpark De Nes bedraagt 2 kilometer. De afstand tot de opslag voor propaan van ‘Bewonersvereniging De Geinhoeve’ Belmermeer 3, 1151ED Broek in Waterland, bedraagt 2,8 kilometer.



Figuur: Ligging projectgebied (gele cirkel) uit atlasleefomgeving

Het projectgebied bevindt zich hiermee niet binnen de invloedsgebied van inrichtingen of transportroutes. Het project is hiermee voor wat betreft externe veiligheid uitvoerbaar.

4.7 Bedrijven en milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de naastgelegen woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en de nieuwe woning in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit project gebruikgemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Toetsing

Het projectgebied betreft het omzetten van een woning naar twee woningen in een bestemd woongebied. De afstand tot de naastgelegen agrarische bestemming op Rijperweg

8 bedraagt, gemeten vanaf het bouwvlak, 85 meter. Op deze afstand mag in het projectgebied een woning worden gebouwd en deze is ook zodanig bestemd. Voor het overige zijn er op kortere afstanden geen bedrijven waarmee in het kader van deze beschouwing rekening moet worden gehouden.
Binnen de gehele bestemming Wonen mag een woning op een bestaande afstand tot de weg worden opgericht. Dit mag dus op een kortste afstand van 45 meter. Het project gaat uit van het realiseren van een woning op een afstand van 85 meter. Op basis van de VNG lijst wordt een afstand van 50 meter tot veehouderijen als richtlijn gehanteerd. Het project ligt hiermee niet in de invloedsfeer van bedrijven. Andersom breekt het project als bestaande woonbestemming ook niet in op bestaande bedrijven. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt daarmee en rekening houdend met het gestelde in de beperkte verantwoording geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Wet natuurbescherming
Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;

- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Toetsing

Het project betreft het geheel inpandig veranderen van een bestaande woning waarmee twee woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit gebouw is als woning in gebruik. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats.
Het projectgebied is niet gelegen in een NNN gebied. Het project heeft hiermee geen gevolgen voor beschermde soorten. Het project is voor wat betreft de Wnb uitvoerbaar.

De zorgplicht (art 1.11 Wnb)
Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk.
Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten.

4.9 Stikstof

In verband met stikstofdepositie is door Wennekers Architectenbureau een aeriusberekening uitgevoerd voor een naastgelegen toe te stane levensloopbestendige woning. Dit onderzoek is representatief voor wat betreft de gebruiksfase. De bouwfase is niet aan de orde, omdat het project uitgaat van geheel inpandige verandering. Uit het onderzoek van Wennekes volgt dat het project voor wat betreft stikstof uitvoerbaar is.
Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.10 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
b. Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

Toetsing

Er is met het project geen sprake van het toevoegen van een geurhinderveroorzakende activiteit. Onder paragraaf 4.8 is beargumenteerd dat er met het project in verband met geurproductie uit de omgeving voldoende afstand wordt aangehouden ten opzichte van de agrarische activiteit op Rijperweg 8.

4.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet Milieubeheer. Met de Wet Luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet Luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

Van belang bij de toetsing aan grenswaarden voor luchtkwaliteit is, of een project wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof van belang. Als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging kan dit project zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Toetsing

Het project betreft het toevoegen van een woning. Op basis hiervan kan op voorhand worden aangenomen dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt, aangezien van de ontwikkeling (ter plaatse) een beperkt extra verkeersbeweging van 8,6 per etmaal met zich meebrengt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van risicokaart.nl
Uit beoordeling blijkt het volgende:

- Fijnstofconcentratie PM10: 14 µg/m3
- Fijnstofconcentratie PM2,5: 7 µg/m3
- Stikstofconcentratie NO2: 9 µg/m3

Er wordt aan de grenswaarden voldaan.

WHO-adviesnormen
Recent is gebleken dat NO2 en fijn stof schadelijker zijn dan gedacht. De WHO heeft daarom de advieswaarden voor zowel NO2, PM10 en PM2,5 recent verlaagd naar respectievelijk 10, 15 en 5 microgram per m3 . Hoewel naar verwachting de komende jaren de lucht een stuk schoner wordt, wordt nog geen van deze WHO-advieswaarden in de nabije toekomst gehaald. Er zijn echter geen wettelijke belemmeringen voor het realiseren van het project. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit project heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De gronden binnen het projectgebied zijn in eigendom bij initiatiefnemer. De kosten worden door de initiatiefnemer gedragen. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikken om de ontwikkeling te kunnen realiseren.
De gemeentelijke kosten met betrekking tot de planologische procedure en daaraan verwante kosten worden verhaald via de legesverordening of de nota Grondbeleid. Met initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Initiatiefnemer heeft direct aanwonenden de gelegenheid geboden om kennis te nemen van zijn plan en heeft deze waar dat werd gewenst met hen besproken.

Ter inzagelegging

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Hierna neemt het bevoegd gezag een besluit op de aanvraag. Tegen dit besluit staat beroep open bij de rechtbank.

Bijlagen

- Stikstofonderzoek