Bijlage II : **Globale ruimtelijke onderbouwing**

Onderwerp : **procedure bestemmingsplan met kenmerk DZ-Z-2020-283**

Bouwplan : **verbouwen van een tweetal bedrijfsgebouwen tot woonhuis op het adres Burgemeester Peereboomweg 6-8**

Documentdatum : **22 september 2021**

De hoofdlijnen van een ruimtelijke onderbouwing zijn globaal getoetst aan de hand van de beschikbare stukken en informatie.

De conclusie is dat met het plan geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening:

1. Verhouding tot het aangrenzende gebied
Het perceel is gesitueerd in het buitengebied van Broek in Waterland. Het pand aan Burgemeester Peereboomweg 6-8 valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Wateraland2013' en heeft de bestemming 'Bedrijf' (artikel 5) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Aardkundig' (artikel 36) en 'Waarde – Archeologie 3' (artikel 39).
Op deze gronden zijn bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan, ten behoeve van bedrijven, welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, alsmede de bedrijven die per adres zijn omschreven in bijlage 2, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

Het plan voorziet in het realiseren van twee woningen in twee bestaande bedrijfsgebouwen van het transportbedrijf aan de Burgemeester Peereboomweg 2. Ten behoeve van het plan is omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten bouwen en het gebruiken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
De twee bedrijfsgebouwen Burgemeester Peereboomweg 6 en Burgemeester Peereboomweg 8 worden inpandig verbouwd tot burgerwoningen. Er ontstaan woningen in het landelijk gebied, in de tweede lijn. Door deze voorgestelde functieverandering van de bedrijfsgebouwen worden er twee woningen (geen bedrijfswoningen) toegevoegd terwijl de bedrijfsfunctie blijft bestaan. Dit is in strijd met het bestemmingsplan en is een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan kent namelijk een wijzigingsbevoegdheid naar de functie 'wonen' o.a. onder de voorwaarde dat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Dit is hier niet aan de orde. De bedrijfsactiviteiten worden niet beëindigd.

2. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid
De aanvraag is ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening NH2020 per 17 november 2020, te weten op 13 oktober 2020. De Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV) is daarom van toepassing op grond van het overgangsrecht ex artikel 12.2, onder a, van de Omgevingsverordening NH2020.
Het plan is in strijd met de PRV. De aanvraag is aan te merken als een kleinschalige ontwikkeling in het landelijk gebied zoals bedoeld in artikel 5c van de PRV en is in strijd met artikel 5c lid 3 juncto artikel 24 (bufferzone) van de PRV omdat er geen nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen is toegestaan (art. 1 lid 2 PRV). In de ingediende ruimtelijke onderbouwing d.d. 7 december 2020 is niet getoetst aan artikel 1 en 5c van de PRV en daarom is ten onrechte geconcludeerd dat de aanvraag niet in strijd is met provinciaal beleid.
In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 7 december 2020 wordt artikel 24 lid 5 sub e aangehaald waarin is aangegeven dat woningbouw wel toegestaan is conform de afspraken die gemaakt zijn in de ' Pilot Waterland'. Herhaaldelijk wordt er gesproken van 'transformatie' van bedrijfsbebouwing naar wonen.
Echter, er is hier geen sprake van transformatie. Het bedrijf blijft bestaan. Alleen het gebruik van twee bedrijfsgebouwen wordt veranderd naar wonen.
Aan de afspraken die gemaakt zijn in de 'Pilot Waterland' wordt niet voldaan, omdat dan vereist is dat een gemeente bereid is tot medewerking aan een plan

3. Water
Er zijn op voorhand geen nadelige gevolgen met betrekking tot de waterhuishouding te verwachten.

4. Archeologie en aardkundige waarden
Het plan is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig' en 'Waarde – Archeologie' op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Waterland 2013". Deze bestemmingen zien op de bescherming, het behoud en herstel van de aardkundige waarden in het projectgebied en het behoud van de aanwezige archeologische waarden in het gebied.

Met het parapluplan "Bestemmingsplan Waterland - Parapluplan 2018" is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gewijzigd. Indien grondroerende werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte van 500 m2 en dieper dan 0,35 m onder het maaiveld, dient middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat deze archeologische waarden worden geschaad of worden verstoord. Gezien het feit dat het voorgenomen initiatief het gebruikswijziging van een reeds bestaande bedrijfsgebouwen betreft en enkel inpandig wordt verbouwd, vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats die kunnen leiden tot verstoring of beschadiging van de aanwezige aardkundige en archeologische waarden.

5. Geluid, milieu en veiligheid
In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 7 december 2020 wordt ingegaan op een aantal omgevingsaspecten. De volgende gebreken zijn geconstateerd:
- 'Bedrijven en milieuzonering': Het transportbedrijf is niet meegenomen bij de beoordeling. Bij het transportbedrijf is sprake van milieucategorie 3.1 activiteiten, waarvoor een richtafstand geldt van ten minste 30 meter. Daar wordt niet aan voldaan.
- Hinder: Er is een hinderonderzoek uitgevoerd. Echter zijn de thema's geur, stof en gevaar niet onderzocht.
- Externe veiligheid: Aan de Burgemeester Peereboomweg 7A is een bovengrondse propaantank gelegen. Een toetsing aan het Besluit externe veiligheid transportroute ontbreekt.
- Geluid: In het akoestisch onderzoek is directe en indirecte hinder van elkaar losgekoppeld, terwijl in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle geluidsbronnen moeten worden meegewogen, indirecte en directe hinder moet worden gecumuleerd in de geluidsberekeningen en tezamen als industrielawaai moeten worden aangemerkt. Bovendien wordt niet ingegaan op geluidshinder als gevolg van het verkeer op de weg.

6. Natuur, bodem- en luchtkwaliteit
Het plangebied ligt in de nabijheid van Natura 2000 gebied. Onderzocht dient te worden of door de ontwikkeling de stikstofdepositie toeneemt. De aanvraag is niet voorzien van een berekening stikstofdepositie.

7. Bescherming plant- en diersoorten
Er zijn op voorhand geen significante effecten op natuur, bodem- of luchtkwaliteit te verwachten. Een en ander zal moeten blijken uit nader onderzoek.

8. Ruimtelijk relevante verkeersbewegingen;
Op grond van het bestemmingsplan 'Waterland-Parapluplan 2018' dient, voor het bepalen van de parkeerbehoefte, getoetst te worden aan het beleid 'Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente. Op basis van dit beleid dient te worden geparkeerd op eigen terrein. De aanvraag voorziet niet in een tekening waarop de situering van de parkeerplaatsen op eigen terrein is aangegeven.

9. M.e.r. -beoordeling
Een vormvrije m.e.r.-beoordeling ontbreekt.

Opgemerkt wordt dat de initiatiefnemer niet gevraagd is de ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken aan te passen. Dit om de initiatiefnemer onnodige kosten te besparen. Primair uitgangspunt is dat ten minste moet worden voldaan aan de voorwaarden van de in het bestemmingplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en de geldende provinciale verordening. Dat is bij deze aanvraag niet het geval.