AROM
Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

Havenrak 21, Broek in Waterland

Gemeente Waterland

Ruimtelijke onderbouwing

Definitief

Rapportnummer:
24BRO-RUOBHAV

Opdrachtgever:
Van Overbeek Holding B.V.

Datum vrijgave:
16 april 2025

Opstellers:
[redacted], LL.B.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging projectgebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 7

2 HET PROJECT 8
2.1 Projectlocatie 8
2.2 Beschrijving projectgebied en omgeving 8
2.3 Stedenbouwkundige schets 9

3 BELEIDSKADER 11
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) 11
3.1.3 Wet natuurbescherming 12
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 12
3.1.5 Erfgoedwet en Omgevingsrecht 13
3.1.6 Conclusie 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 14
3.2.2 Omgevingsverordening NH2022 15
3.2.3 Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040 15
3.2.4 Conclusie 16
3.3 Gemeentelijk beleid 16
3.3.1 Omgevingsvisie Waterland 17
3.3.2 Woningbouwprogramma 18
3.3.3 Woonvisie Waterland 2025 19
3.3.4 Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018 19
3.3.5 Duurzaamheidsagenda 20
3.3.5 Conclusie 20

4 OMGEVINGSASPECTEN 21
4.1 Inleiding 21
4.2 Geluid 21
4.3 Externe veiligheid 21
4.4 Luchtkwaliteit 24
4.5 Water 27
4.6.1 Nationaal Waterplan 2022-2027 28
4.6.2 Hoogreemraadschap Hollands Noorderkwartier 28
4.6 Bodem 30
4.7 Cultuurhistorie en archeologie 32
4.7.1 Archeologie 32
4.7.2 Cultuurhistorie 34
4.8 Natuur 35
4.9 Bedrijven- en milieuzonering 37
4.10 Verkeer en parkeren 40
4.11 Kabels en leidingen 42
4.12 Geur 42

5 UITVOERBAARHEID 43

5.1 Economische uitvoerbaarheid 43
5.2 Nut en noodzaak 43
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
5.4 Participatie 44

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het pand op de locatie Havenrak 21, [redacted] te Broek in Waterland, te transformeren naar drie woningen. Voor onderhavige ontwikkeling wordt alle bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw op ongeveer dezelfde plek. Rondom de nieuwbouw wordt de tuin gesaneerd door afgraving (maximaal 50 cm) en afdekking (leeflaag en bestrating). De huidige opstallen zijn in 1969 volledig vernieuwd. Het perceel is kadastraal bekend Gemeente Broek in Waterland, sectie B, nummer 2460. De oppervlakte van het projectgebied bedraagt ca. 1080 m^2.

De gewenste woningen passen qua aantal niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Broek in Waterland 2018'. Daarbij is het wijzigen van bestaande bebouwing niet toegestaan op het perceel volgens de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht Broek in Waterland'. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het afwijkingsbesluit. Hiermee wordt het realiseren van één vrijstaande woning juridisch-planologisch geregeld.

1.2 Ligging projectgebied

Op de onderstaande afbeelding is de projectlocatie in groter verband weergegeven. De locatie is gelegen in het midden van de kern Broek in Waterland. Navolgend is de ligging met een blauwe cirkel globaal aangeduid.



Afbeelding: Ligging projectlocatie in groter verband (Bron: Street Smart by Cyclomedia)

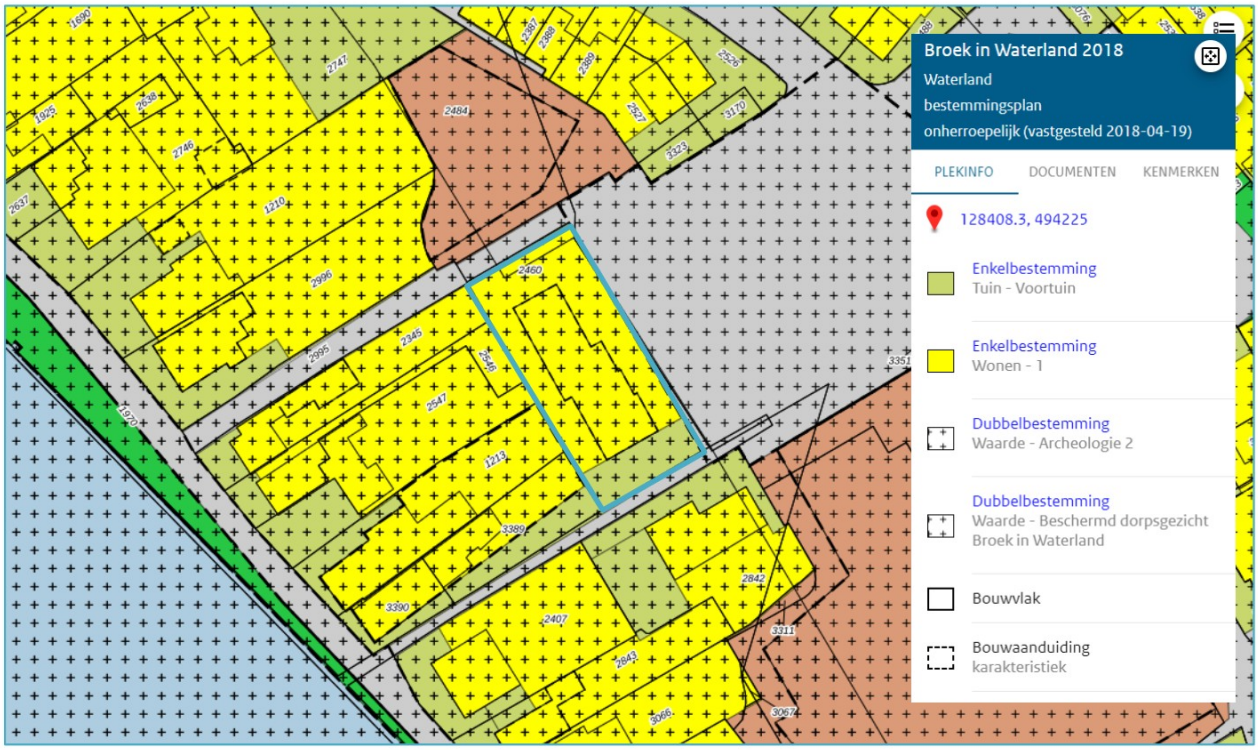
Op navolgende afbeelding is de projectlocatie in het blauw omkaderd.



Afbeelding: Luchtfoto kadastrale kaart projectlocatie (Bron: Street Smart by Cyclomedia)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in het bestemmingsplan 'Broek in Waterland 2018', dat op 19 april 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk is. Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven, waarbij de projectlocatie blauw is omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Broek in Waterland 2018' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het projectgebied is voor het grootste deel bestemd als 'Wonen - 1' en een kleiner deel bestemd als 'Tuin – Voortuin'.

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor, onder andere, woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten of kleinschalig toeristisch overnachten, en bijbehorende bouwwerken. Per bouwperceel mag maximaal één woning gebouwd worden. Binnen de woonbestemming ligt een bouwvlak met bouwaanduiding 'karakteristiek'. Derhalve dient de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de beeldbepalende panden en/of objecten te worden nagestreefd met daaraan ondergeschikt bijvoorbeeld groenvoorzieningen en andere bouwwerken.

De voor 'Tuin – Voortuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen en cultuurhistorische waarden.

Tevens is het projectgebied bestemd met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht Broek in Waterland'. De voor 'Waarde – Archeologie 2' 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. De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht Broek in Waterland' aangewezen gronden zijn, behalve ook voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Conclusie
De gewenste woningen passen qua aantal niet binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan ‘Broek in Waterland 2018’. Bovendien is het wijzigen van bestaande bebouwing niet toegestaan op het perceel volgens de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht Broek in Waterland’.

Motivering
Bij het afwijken van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereisten van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het projectgebied en het project.

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is kadastraal bekend als Gemeente Broek in Waterland, sectie B, nummer 2460. In navolgende afbeelding is de projectlocatie in vogelvluchtperspectief weergegeven.

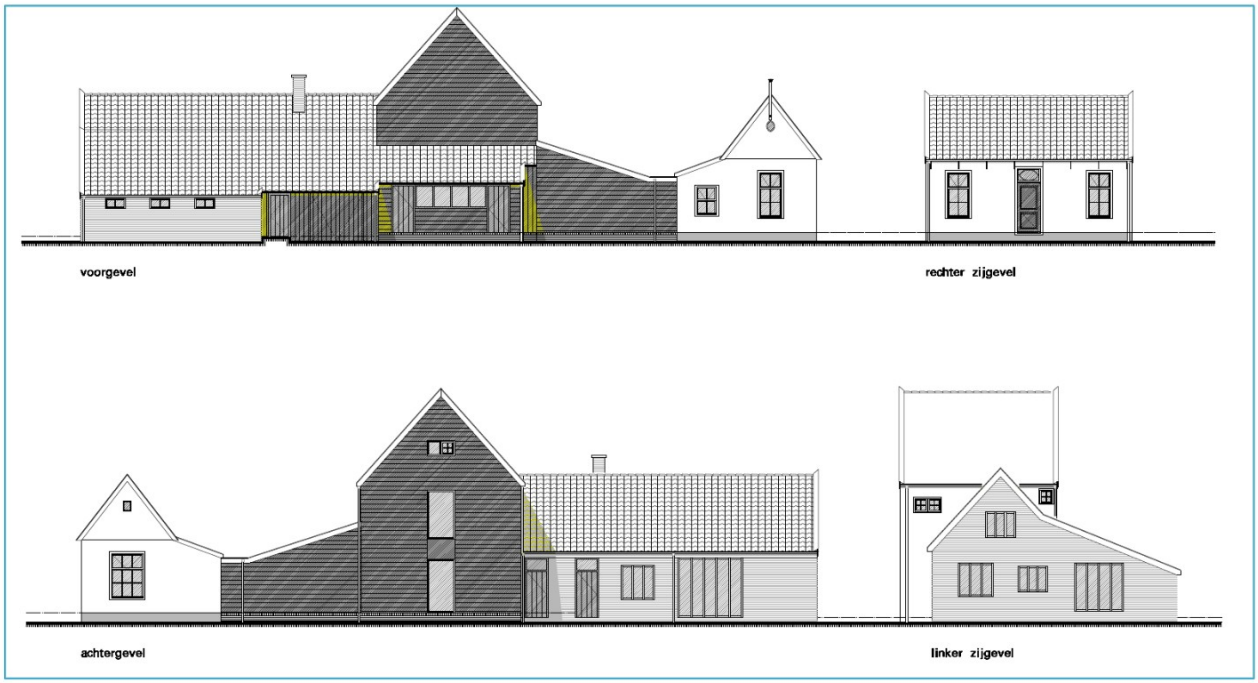


Afbeelding: Projectlocatie bezien bovenaanzicht (Bron: Street Smart)

2.2 Beschrijving projectgebied en omgeving

Broek in Waterland is een dorp in de gemeente Waterland en telt ongeveer 2.745 inwoners. Het dorp ligt tussen de stedelijke gebieden van Monnickendam en Amsterdam. De projectlocatie grenst aan een openbare parkeerplaats en ligt binnen een woongebied met een aantal maatschappelijke en gemengde functies te midden in de kern van Broek in Waterland. Het pand met beschermd dorpsgezicht wordt omgeven door grote bomen en er ligt een tuin in het zuidelijk deel.

Navolgend zijn de geveltekeningen weergegeven van de bestaande situatie.



Afbeelding: Geveltekeningen Herbouw (Bestaand) Havenrak 21 (Bron: W3 Architecten en Ingenieurs BV).

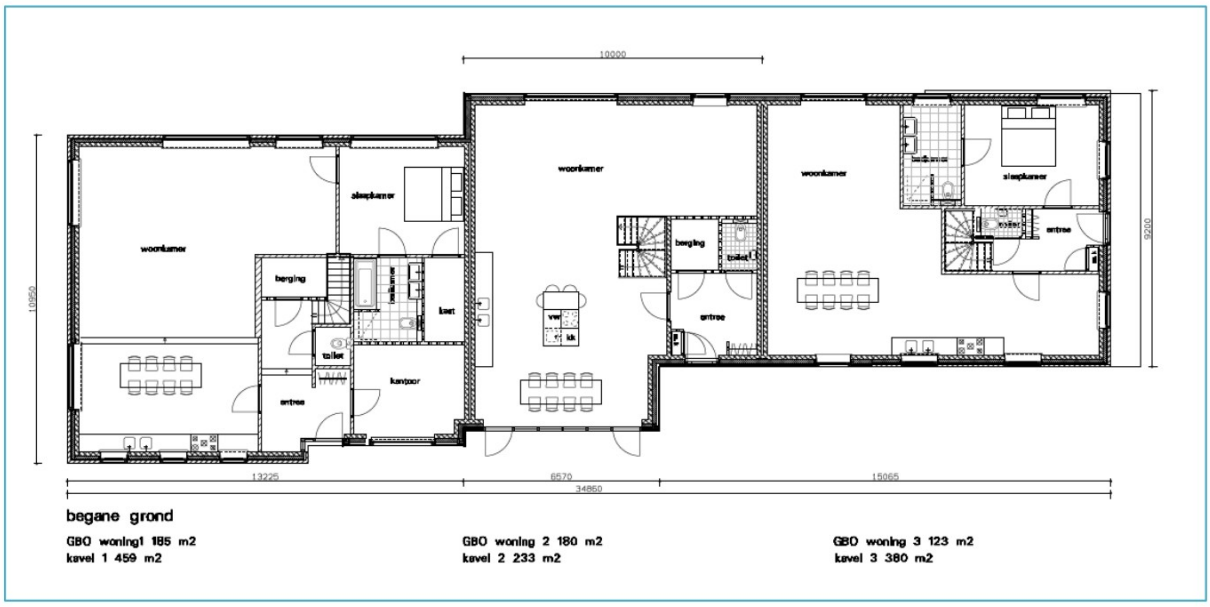
2.3 Stedenbouwkundige schets

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand volledig te slopen en grotendeels binnen de huidige contouren te herbouwen. Navolgend zijn de geveltekeningen weergegeven van onderhavig project.



Afbeelding: Geveltekeningen Herbouw (Nieuw) Havenrak 21 (Bron: W3 Architecten en Ingenieurs BV).

Tevens is de hernieuwde indeling van de woningen weergegeven in navolgende afbeeldingen. Te zien is dat er drie zelfstandige woningen met verdieping worden gerealiseerd. De woningen zullen elk voorzien worden van twee parkeerplaatsen.



Afbeelding: Plattegrond begane grond Havenrak 21 (Bron: W3 Architecten en Ingenieurs BV).



Afbeelding: Plattegrond verdieping en zolder Havenrak 21 (Bron: W3 Architecten en Ingenieurs BV).

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van het project
Onderhavige ontwikkeling bevat geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Voor onderhavig projectgebied kunnen de volgende punten relevant zijn:
- radarverstoringsgebied van Soesterberg, Herwijnen en Nieuw Milligen, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 90 meter boven de NAP-hoogte van radarverstoringsgebied Herwijnen.

Ten aanzien van het project
De projectlocatie ligt in de radarverstoringsgebieden van Soesterberg, Herwijnen en Nieuw Milligen. Het project maakt geen windmolens mogelijk, waardoor dit punt geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

De ontwikkeling heeft geen specifieke betrekking op nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De projectlocatie is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland. De ontwikkeling is hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) worden aangewezen en beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het project
Het projectgebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een ‘Natura 2000’-gebied. Voor het aspect ‘Natuur’ wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder gewijzigd. De nieuwe Ladder trad in werking op 1 juli 2017 in werking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen ‘actuele’ en ‘regionale’ zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Stedelijke ontwikkeling
Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen.

Ten aanzien van het project
Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. In de nieuwe situatie zullen er drie nieuwe woningen gerealiseerd worden en dat ligt onder de minimum omvang van 10 woningen. Gelet hierop is het projectvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorgelopen.

3.1.5 Erfgoedwet en Omgevingsrecht

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een aantal regels is vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet (‘wat’)
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo (‘hoe’)

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het project
De projectlocatie ligt in een gebied dat in het geldende bestemmingsplan is aangegeven als een gebied met cultuurhistorische waarden (beschermd dorpsgebied). In paragraaf 4.7 Cultuurhistorie en archeologie wordt hier verder op in gegaan.

3.1.6 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe zij die belangen wil realiseren.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, 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

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

Gebruik van de leefomgeving

- Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- 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.
- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- 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 om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe 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.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De provincie Noord-Holland heeft ook de Omgevingsverordening NH2022 opgesteld. Hoewel deze verordening al is vastgesteld, geldt deze nog niet. De Omgevingsverordening NH2022 is namelijk gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit betekent dat de Omgevingsverordening NH2022 pas in werking treedt als de Omgevingswet van kracht wordt.

Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Voor de omgevingsverordening geldt bij de invoering van de Omgevingswet geen overgangsrecht, zodat de omgevingsverordening gelijktijdig met de Omgevingswet in werking moet treden.

De regels en wetten die terugkomen in deze provinciale verordening komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn omgezet naar de nieuwe eisen die de Omgevingswet daar aan stelt.

Ten eerste worden de regels juridisch technisch omgezet. Dat betekent dat de regels uit de Omgevingsverordening NH2022 de juiste grondslagen en verwijzingen naar de nieuwe wetgeving hebben.

Ten tweede vraagt de Omgevingswet een inhoudelijk beoordeling van de regels. De provincie wordt bevoegd gezag over bepaalde taken en gemeenten worden verantwoordelijk voor andere taken (bijvoorbeeld voor bodem). Daarom worden er een aantal belangrijke keuzes gemaakt.

De 3 meest in het oog springende wijzigingen gaan over milieu, natuur en de Regionale Energiestrategieën.

De Omgevingsverordening NH2022 heeft geen (aanvullende) gevolgen voor het project.

3.2.3 Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040

De Metropoolregio Amsterdam is een gewilde plek om te wonen en te werken. Het aantal inwoners en banen groeit sterker dan het landelijk gemiddelde. Als gevolg van de groeiende vraag stijgt het

gemiddelde aantal mensen per woning. Hetzelfde geldt voor de prijzen van koopwoningen. Verder zorgen demografische veranderingen voor andere eisen aan het woningbestand. Tot 2040 zijn netto circa 250.000 woningen nodig in de MRA. Een onderbouwing van deze cijfers is opgenomen in het rapport Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040. Gezien de omvang van de opgave zet de metropoolregio reeds in op:

- het versnellen van de productie;
- het verharden van zachte plannen;
- het zo veel mogelijk beperken van planuitval.

Onderstaande tabel geeft voor de periode 2017 - 2040 hiervoor de kwantitatieve basis zoals die voortkomt uit deze prognose. Regio's kunnen deze tabel gebruiken bij het opstellen van hun regionale actieprogramma's. Voor de provincie vormen ze, tot het uitkomen van de nieuwe prognose het uitgangspunt voor het beoordelen van nut en noodzaak van nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Ontwikkeling woningbehoefte		Ontwikkeling t.o.v. 2017		
	2017	2020	2025	2030
Beemster	3.900	400	700	1.100
Edam-Volendam	15.100	700	1.200	1.600
Landsmeer	5.000	400	600	700
Oostzaan	4.300	100	100	200
Purmerend	36.300	1.000	2.100	2.900
Waterland	7.400	200	500	600
Wormerland	7.000	300	400	500
Zaanstad	68.700	2.700	6.400	9.600
Aalsmeer	12.800	300	600	1.100
Amstelveen	43.700	1.100	2.800	4.000
Diemen	13.600	700	2.100	3.200
Haarlemmermeer	61.500	2.800	6.800	10.700
Ouder-Amstel	5.900	600	1.900	3.300
Uithoorn	12.900	400	1.000	1.400
Amsterdam	435.700	16.400	38.500	58.200
Regio Amsterdam	**733.800**	**27.900**	**65.600**	**99.000**

Ten aanzien van het project
Uit de tabel valt op te maken dat de woningbouwbehoefte in de gemeente Waterland in 2017 het grootst was. In de periode tot 2020 is deze woningbouwbehoefte minder groot, maar nog steeds aanwezig. in de periode 2025 tot 2040 is te zien dat de woningbouwbehoefte toeneemt. Tot 2040 zijn ten opzichte van het jaar 2017 nog circa 700 woningen nodig om te voorzien in de woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling levert een kleine bijdrage aan deze opgave, door de realisatie van 3 woningen.

3.2.4 Conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan een duurzame omgeving door herontwikkeling van de bestaande bebouwing, het biedt ruimte aan wonen in lijn met kwalitatieve behoeften en trends, en ondersteunt de ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Het project draagt zorg voor het behoud en mogelijk zelfs de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving door drie woningen toe te voegen in de kern, in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende project.

3.3.1 Omgevingsvisie Waterland

De Omgevingsvisie Waterland is vastgesteld op 9 maart 2017 en is onherroepelijk in werking. In onderhavige visie komen de kernprincipes en identiteit van de gemeente aan bod, aangevuld met het geldende beleid en lopende ontwikkelingen, een visiekaart en een uitvoeringshoofdstuk.

Waterland staat in groot en abrupt contrast met de steden die het gebied omringen. De kwaliteit van Waterland als open, landelijk en relatief rustige omgeving zo dicht bij hoogstedelijke woon- en werkmilieus, is van grote betekenis. Hier heb je uitzicht, hier ervaar je ruimte, hier zijn volop recreatieve mogelijkheden, goed voor een gezond lichaam en een gezonde geest. Waterland is de tuin van de stad. Een tuin die gekoesterd wordt. Tuin en stad zijn gebaat bij het handhaven van hun unieke kwaliteit, maar ook bij sterke onderlinge banden.

De ‘waarden van Waterland’ als geheel zijn vertaald in vijf kernprincipes die van belang zijn bij nieuwe ontwikkeling:

- 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.

De specifieke identiteit van Waterland verschilt per gebied. Binnen de Waterlandse kernen zijn de waarden ‘kleinschaligheid van de kernen en bebouwing’ en ‘betrokken bevolking’ belangrijk. Terwijl de kleinschaligheid overal als waarde wordt genoemd, zijn er belangrijke verschillen in ligging, ontstaansbasis, structuur en bebouwingsbeeld.

Vier kernen zijn cultuurhistorisch en ruimtelijk zo bijzonder dat ze als beschermd stads-/dorpsgezicht zijn aangewezen (Broek in Waterland, Marken, Monnickendam en Zuiderwoude). De Waterlanders zijn zich hier terdege van bewust en koesteren deze status. In het bijzonder zijn ook de lintdorpen als waarde benoemd (Ilpendam, Katwoude, Overleek, de Purmer, Uitdam, Watergang en Zuiderwoude). De oude bebouwing in deze kernen heeft een lintvormige structuur die de basis vormde voor de ingebruikname van het omliggende gebied.

Actief en betrokken zijn de bewoners van Waterland. Zodanig dat er in de meeste kernen een platform (kernraad) is, waarin bewoners zich verenigen om de belangen van hun kern te behartigen. De cultuur verschilt van dorp tot dorp. Er zijn verschillen in uitdrukkingen, activiteiten en gewoontes. Marken is bijvoorbeeld echt anders dan Broek in Waterland of Katwoude. Woonplaatsen zijn daarom ook niet zonder meer tegen elkaar uit te wisselen.

De Waterlanders zijn trots op hun karakteristieke kleinschalige dorpen en stad. Veel kwaliteit, maar daardoor ook een hoge kwetsbaarheid. Maat en schaal zijn erg belangrijk. Nieuwe ontwikkelingen zijn welkom, Waterland is geen museum. Maar ga behoedzaam om met de beschermde stads- en dorpsgezichten en met de karakteristieke linten. Zoek naar gebiedseigen manieren van in- en uitbreiden, passend bij de betrokken kern.

Het is belangrijk om bij ontwikkeling in de kernen rekening te houden met hetvolgende:

- voldoe aan de 5 kernprincipes;
- sluit aan bij de identiteit en cultuur van de specifieke kern waarin de ontwikkeling plaatsvindt;
- kies voor een waterrobuuste inrichting en bouw;

- kies voor activiteiten die passen bij de schaal van het dorp/de stad en bedenk hoe overlast (hinder, verkeer, parkeren) kan worden voorkomen;
- maak daarbij onderscheid tussen de vooroorlogse kern met een sterke menging van functies en de planmatige uitbreidingen met relatieve rust.

Ten aanzien van het project
Navolgend is de visiekaart uit de Omgevingsvisie Waterland weergegeven. De projectlocatie ligt in het centrum van Broek in Waterland.



Afbeelding: Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Waterland

Te zien is dat de kern Broek in Waterland is aangewezen als Zoekgebied versterking woningvoorraad en binnen de gebiedsaanduiding Groei naar balans natuur, landbouw, waterbestendigheid. Met een toevoeging van drie nieuwbouwwoningen binnen de kern van Broek in Waterland sluit onderhavige ontwikkeling aan op het gemeentelijk beleid.

3.3.2 Woningbouwprogramma

Op 12 oktober 2006 heeft de gemeenteraad van Waterland het woningbouwprogramma 2006-2020 vastgesteld. Het programma geeft de verschillende woningbouwlocaties met een indicatie van het aantal woningen en het jaar van programmering weer.

Het woningbouwprogramma is in de notitie 'Evaluatie Woningbouwprogramma (WBP) Waterland 2017', geactualiseerd voor de periode 2018 - 2022. De Hellingweg te Broek in Waterland is hierin expliciet benoemd als 'woningbouwproject in ontwikkeling'. Daarbij is ook aangegeven dat ingezet wordt op

woningen met als hoofdverdeling: min. 30% sociale woningen (koop en huur), min. 10% sociaal plus en max. 60% vrije sector.

Ten aanzien van het project
Met het voorliggende project wordt ingezet op een woningbouwplan dat uitgaat van voor de vrije sector. Het project kan op die manier als passend in het gemeentelijke woningbouwprogramma worden beschouwd.

3.3.3 Woonvisie Waterland 2025

De gemeenteraad van Waterland heeft op 25 maart 2021 besloten tot het vaststellen van de Woonvisie Waterland 2025. De nieuwe Woonvisie geeft inzicht in de visie op de gemeente Waterland en bevat het gemeentelijk woonbeleid in de vorm van ambities, prioriteiten en de bijbehorende acties voor de periode tot en met 2025 om de visie te realiseren. Daarnaast geeft de Woningwet de procedure aan voor de samenwerking met de lokale corporaties (Woonvisie – bod – prestatieafspraken – evaluatie). De Woonvisie Waterland 2025 is opgesteld met de woningcorporaties, huurdersorganisaties, belanghebbenden en stakeholders.

In de Woonvisie staan drie speerpunten centraal:
1. Aanpassen van de bestaande woningvoorraad;
2. Toevoegen van nieuwe woningen;
3. Bevorderen langer zelfstandig wonen.

Specifiek voor het tweede speerpunt is geconstateerd dat in alle segmenten sprake is van een groeiende woningbehoefte en dat de vraag groter is dan het aanbod, in alle segmenten van de woningmarkt. De woonvisie ziet op een forse uitbreiding van het woonaanbod in de gemeente.

Uitgesproken is onder meer dat:
- er zoveel mogelijk tegemoet dient te worden gekomen aan de toenemende woningbehoefte zonder daarbij afbreuk te doen aan het groen;
- Nieuwbouw in alle segmenten van de woningmarkt dient plaats te vinden: (30% sociaal, 10% sociaal plus, 60% vrije sector) én ten behoeve van de verschillende inkomensgroepen;
- doorstroming bevorderd dient te worden en indirect en direct starters bedient moeten worden;
- er aandacht dient te zijn voor het behoud van de leefbaarheid in wijken/kernen

Ten aanzien van het project
De nieuwe woningbouwontwikkeling op Havenrak 21 sluit aan bij het uitgangspunt van de gemeente om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en nieuwe woningen toe te voegen.

3.3.4 Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018

De gemeente Waterland heeft haar welstandsbeleid beschreven in de 'Nota uiterlijk van bouwwerken 2018'.

Een belangrijk uitgangspunt van de Nota is de zogenaamde 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met deze benaderingswijze zijn gebieden die functioneel en ruimtelijk een eenheid vormen in heel de gemeente Waterland vastgelegd en gewaardeerd. Aan de hand van de karakteristieken van deze gebieden zijn kernkwaliteiten en ambities geformuleerd, die samen met de algemene criteria voor de grotere bouwplannen bepalend zijn voor bouwplannen en beoordeling daarvan.

In dit kader wordt onderscheid gemaakt in 5 verschillende (type) gebieden, te weten:

- Historische kernen;
- Dorpslinten;
- Woongebieden;
- Bedrijventerreinen;
- Landelijk gebied.

Ten aanzien van het project
De projectlocatie ligt binnen het type 'Historische kernen' en ligt binnen de omkadering 'Beschermde stads- en dorpsgezichten.

De hoofdstructuur bestaat uit een open water 't Havenrak waarop een aantal vaarten samen komen (Molengouw, Zesstedenvaart, 't Dee, Broekervaart). Aan 't Havenrak en langs de verschillende vaarten zijn bebouwingslinten ontstaan. De doorgaans vrij ruime percelen liggen deels haaks (bijvoorbeeld langs Havenrak) en deels onder een bepaalde hoek (bijvoorbeeld langs De Erven) op de hoofdwegen. De verspringende rooilijnen en de verscheidenheid in bebouwing hebben tot gevolg dat de dorpskern een gevarieerd straatbeeld heeft. In het hart van de oude kern staat een aantal bijzondere gebouwen: de Nederlands Hervormde Kerk en een oud schoolgebouw.

Kenmerkend zijn de karakteristieke houten woningen. Ook bakstenen panden uit de achttiende, negentiende en vroeg twintigste eeuw zijn veelvuldig aan te treffen in de oude kern. De bebouwing bestaat over het algemeen uit één woonlaag met een kap.

Er komen zowel lijstgevels en topgevels, als daarvan afgeleide varianten voor. De gebouwen zijn meestal rijk gedetailleerd. Dit uit zich bijvoorbeeld in de versierde topgevels of gevellijsten. Het materiaalgebruik is doorgaans hout en steen. Voor de dakbedekking zijn keramische dakpannen (rood en zwart) gebruikelijk. Broeker grijs en Bentheimer (voor beschot), groen of wit (voor ramen) en gebroken wit (voor lijstwerk) zijn kleuren die voor bebouwing in de dorpskern kenmerkend zijn.

De bouwmassa van het gebouw en de opzet van het exterieur geven nog een goed beeld van de voormalige boerderij. Eind jaren zestig/begin jaren zeventig van de vorige eeuw zijn de opstallen volledig nieuw opgetrokken. Het hoofdgebouw behoudt zijn hoofdvorm en draagt daarmee bij aan de karakteristieke opzet van de huidige bebouwing in de omgeving.

3.3.5 Duurzaamheidsagenda

De gemeente heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Dit betekent dat in 2050 alleen energie van hernieuwbare bronnen (zon, wind, biomassa, aardwarmte) wordt gebruikt, voor alle gebouwen (woningen, kantoren, bedrijfspanden) en voor het verkeer en vervoer op het grondgebied van de gemeente Waterland. Om dit te bereiken zet de gemeente sterk in op duurzaamheid, echter, met oog voor de kenmerkende waarden binnen de gemeente. De gemeente streeft naar een duurzame ontwikkeling van het kenmerkende (water)landschap en de mooie stads- en dorpsgezichten.

Het woningbouwproject zal voldoen aan wettelijke eisen m.b.t. duurzaamheid. Woningen worden gasloos verwarmd en mogelijkheden voor kleinschalige duurzame energiewinning worden benut.

3.3.5 Conclusie

De realisatie van drie woningen woning is in lijn met het gemeentelijk beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het gemeentelijk beleid voor onderhavig project.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het project kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet door middel van geluidsnormen.

Ten aanzien van het project
Het project is gelegen binnen de bebouwde kom van Broek in Waterland en wordt aangemerkt als nieuwbouw. In de directe omgeving van het project zijn meerdere wegen met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur gelegen. Dergelijke wegen zijn niet gezoneerd volgens de Wet geluidhinder. De beoordeling van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden op basis van de Wet geluidhinder. Voor de nabijgelegen 30 km/uur wegen kunnen vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waarden worden vastgesteld. Er wordt uitgegaan van een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

Conclusie
Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor onderhavig project.

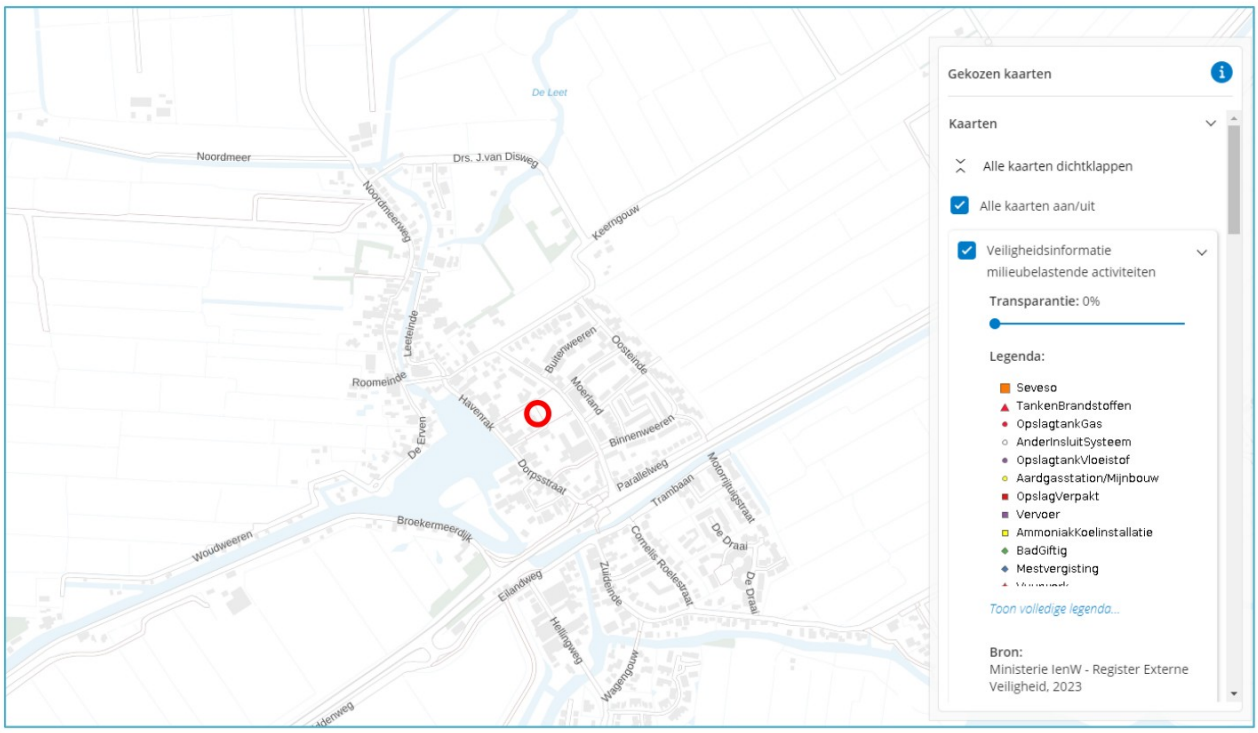
4.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico’s van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico’s aan de orde zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico’s met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het projectgebied is niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De projectlocatie is globaal aangeduid met een rode cirkel.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart

Inrichtingen

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen bedrijven met een risicocontour gelegen. Verder is het projectgebied niet aangewezen als gelegen in een risicogebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Spoor

Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). De projectlocatie is niet gelegen in de omgeving van een spoor. Er is geen belemmering ten aanzien van dit onderwerp.

Wegen

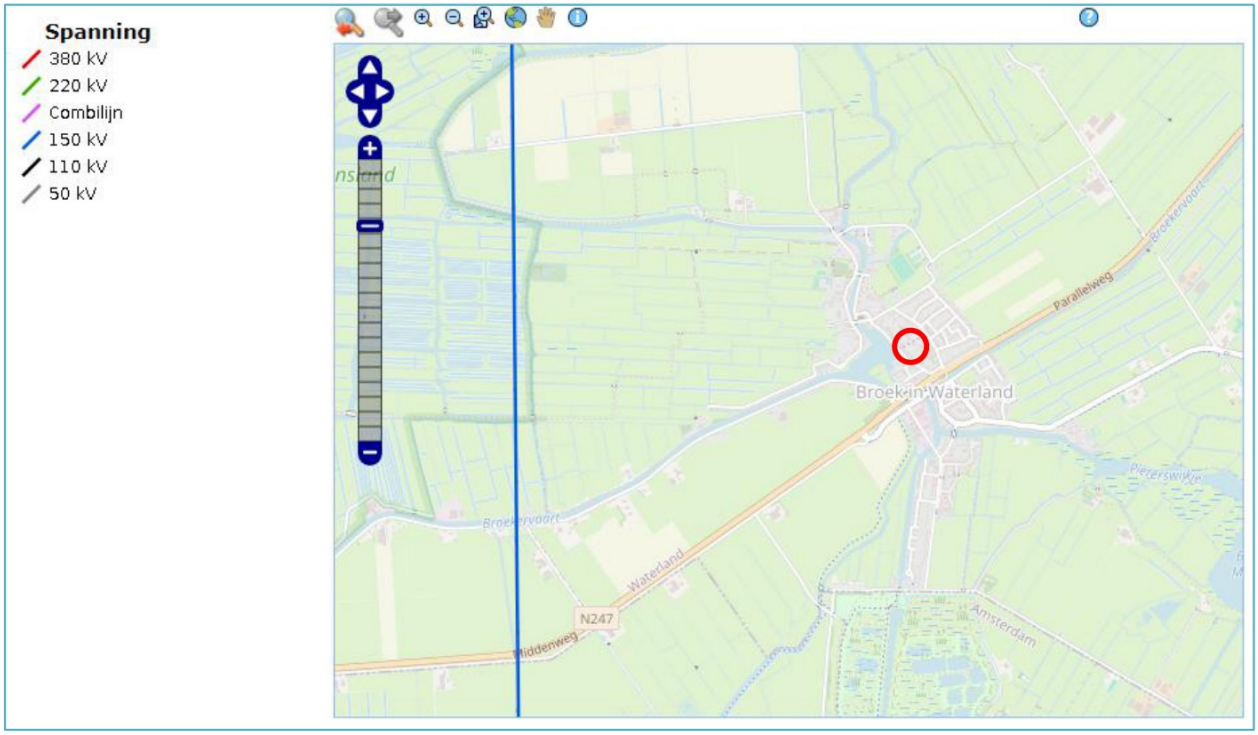
Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg N247 is niet aangewezen als een weg binnen het Basisnet Weg. Er kan langs het projectgebied wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet-route-plichtige stoffen (zoals gas), maar de frequentie daarvan is dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn.

Vervoer over het water

In de nabijheid van het projectgebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten westen van het projectgebied een hoogspanningslijn is gelegen. Het projectgebied is gelegen op ruim 1,7 kilometer afstand tot een hoogspanningslijn met een spanning van 150 kV. Gezien de afstandsgrootte vanaf het projectgebied tot de hoogspanningslijnen is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Ondergrondse (gas)leidingen
Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

In 2011 heeft de ontwerp-Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 en plan-MER van het rijk ter inzage gelegen. In de Structuurvisie van de Rijksoverheid wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken van circa 70 meter) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen in Nederland voor de komende 25 á 30 jaar. Uitgangspunt is dat buisleidingstroken zo veel mogelijk worden gebundeld met bestaande leidingtracés.

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een ruimtelijke reservering voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën). Op dit punt zijn geen belemmeringen aanwezig.

Conclusie
Het aspect ‘externe veiligheid’ vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig project.

4.4 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wet milieubeheer
Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate.
In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m^3 wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijv. de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening
Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: ‘het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk’. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

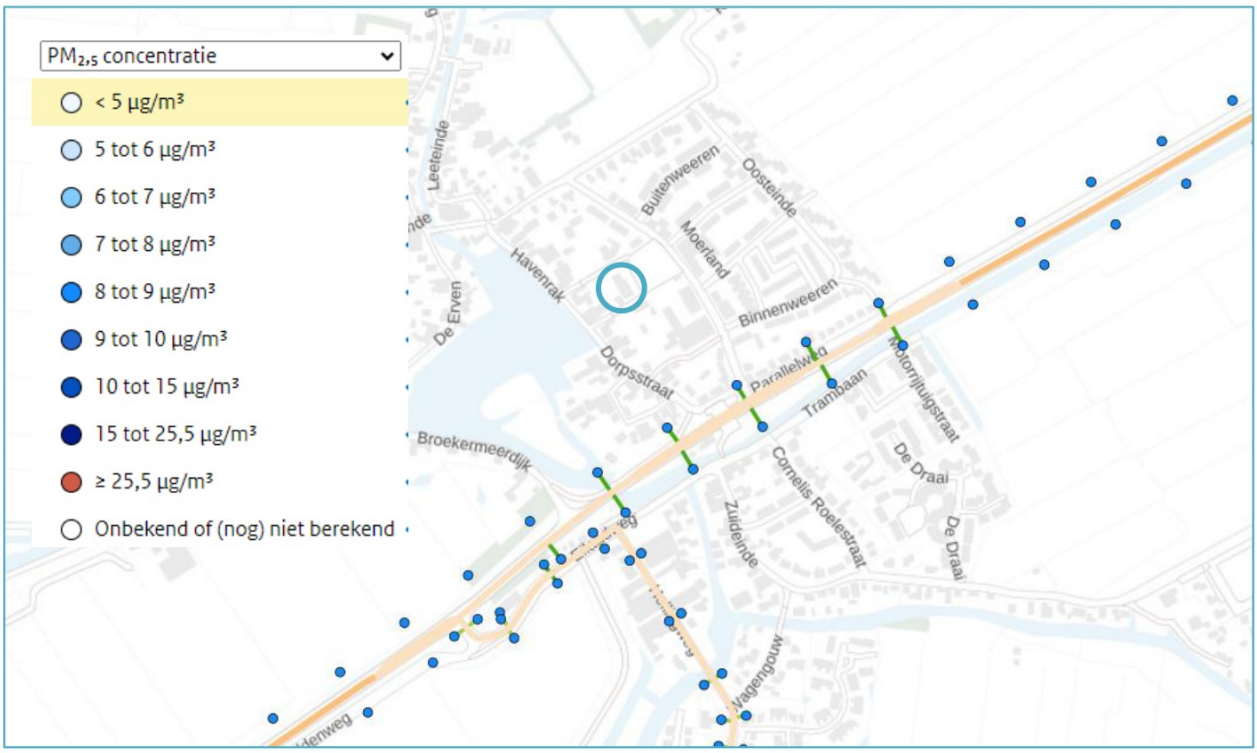
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden Concentratie ($\mu g/m^3$)	Maximum overschrijdingen per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

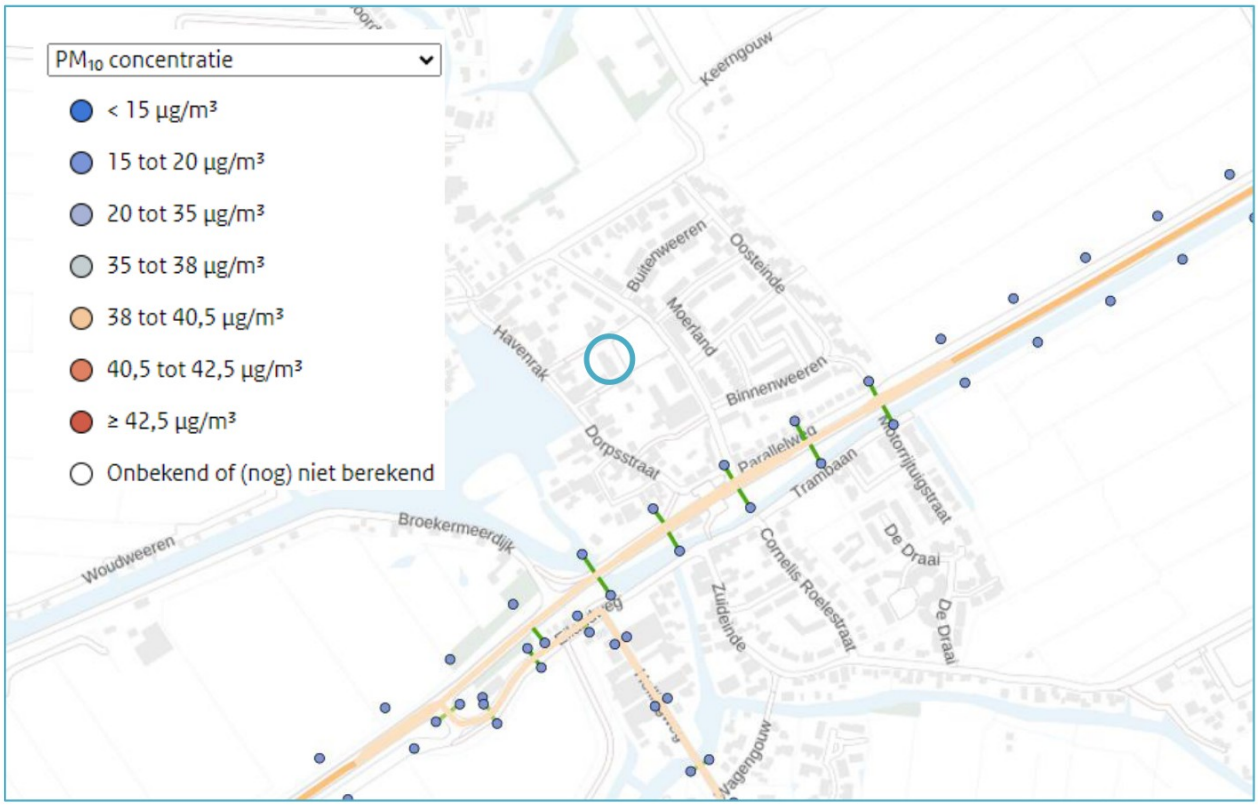
Ten aanzien van het project

Door de realisatie van drie woningen is er in beperkte mate sprake van extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast vallen woningen niet onder een van de gevoelige bestemmingen zoals benoemd in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Onderhavig project voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende project om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening. Navolgend wordt dit nader uitgewerkt.

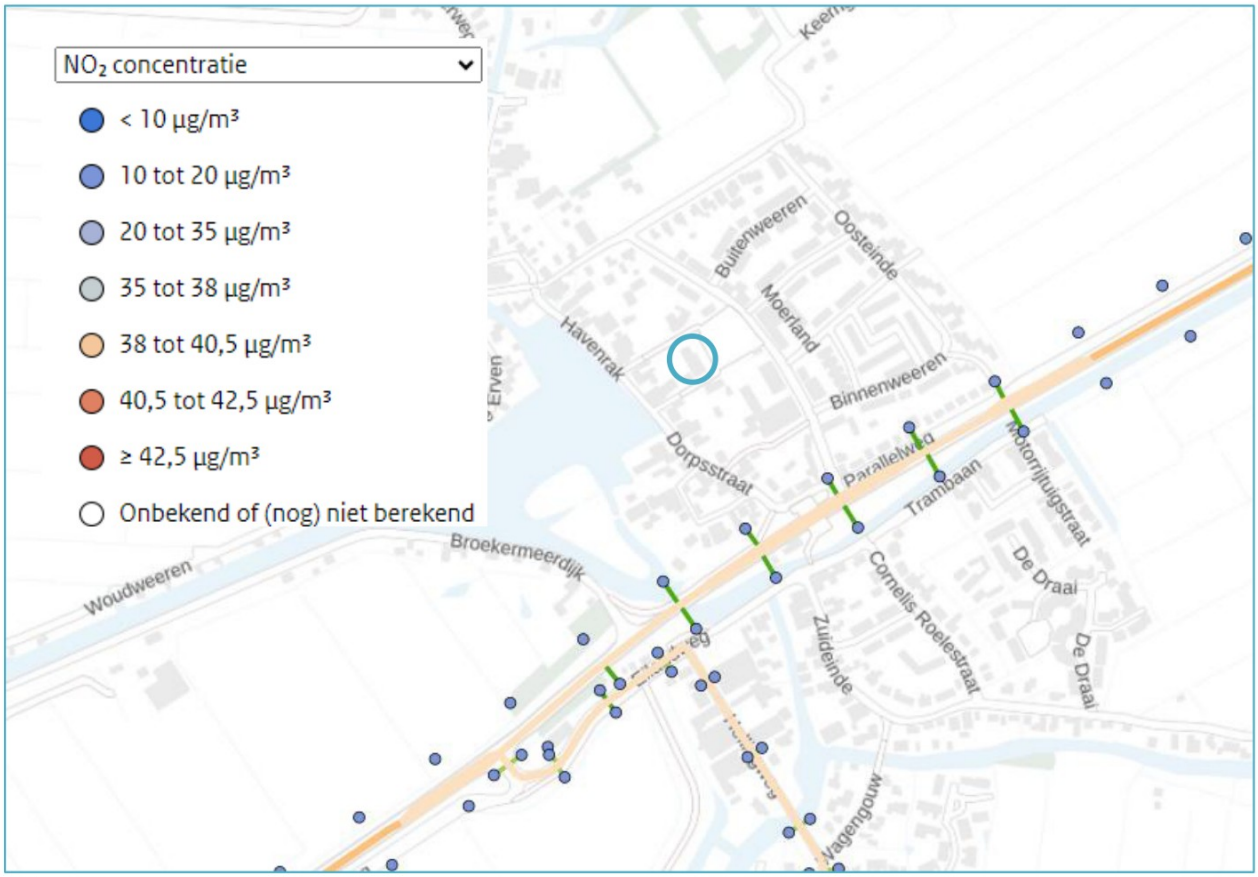
In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). 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 de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Navolgend zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor PM10, PM2.5 (fijnstof) en NO2 (stikstof).



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, PM2.5-concentratie, 2021 (Bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit)



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, PM10-concentratie, 2021 (Bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit)



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, NO2-concentratie, 2021 Bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit)

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. De projectlocatie is blauw omcirkeld. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2021 het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving is.

Conclusie
Voor fijnstof (PM10 en PM2.5) en stikstof (NO2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 ug/m3. De ontwikkeling van het projectgebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

4.5 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

4.6.1 Nationaal Waterplan 2022-2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het NWP is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

4.6.2 Hoogreemraadschap Hollands Noorderkwartier

Deltavisie
Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft met het opstellen van diens Deltavisie een strategie voor de toekomst ontwikkeld die het gebied van de provincie Noord-Holland boven het Noordzeekanaal bestand maakt tegen de klimaatveranderingen. Het Hoogheemraadschap ervaart op dit moment de eerste effecten daarvan. In de Deltavisie gaat het vooral om het verkleinen van de kans op rampen en overlast (preventie), adaptatie (aanpassing), mitigatie (verzachting) en compensatie (aanvulling) en uiteindelijk ook om acceptatie: Het beperken van de gevolgen van de klimaatverandering en het gebruik van kansen die zich voordoen.

De klimaatverandering heeft effect op alle taken van het hoogheemraadschap. Van veiligheid tegen overstromingen tot waterafvoer, - aanvoer en -kwaliteit. Deze visie is de basis voor een klimaatstrategie voor het waterbeheer in Noord-Holland noord. Daarmee wil het hoogheemraadschap blijven zorgen voor de randvoorwaarden die wonen en werken onder zeeniveau mogelijk maken

Waterprogramma 2022-2027
In het waterprogramma 2022-2027 presenteert het hoogheemraadschap het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in deze periode worden uitgevoerd. Met dit waterprogramma geeft het hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2022 en 2027. Hierin wordt antwoord gegeven op de vragen: hoe zorgt het hoogheemraadschap in de toekomst voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier? Welke benadering worden daarvoor gekozen? En welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

De klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van keuzes in het waterbeleid. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen van het hoogheemraadschap grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Keur en uitvoeringsregels
Per 1 oktober 2016 is de nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. In de Keur staan verboden en geboden die betrekking hebben op oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater.

Op grond van artikel 3.3 van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is het verboden om zonder vergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer op een oppervlaktelichaam te laten komen.

Onder versnelde afvoer wordt verstaan: het lozen van neerslag van nieuwe verharde of bebouwde oppervlakken, direct of indirect al dan niet via een rioolstelsel naar het oppervlaktelichaam waardoor daarin ongewenste peilstijgingen kunnen optreden. De voorwaarden om te werken zonder melding binnen de Algemene Regels zijn als volgt:

- de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
- de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvlak beslaat en;
- het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken.

Watertoets
Voor onderhavig project is een watertoets opgesteld. De watertoets is opgenomen als bijlage 1. De normale procedure dient doorlopen te worden. Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier stelt dat de normale procedure dient te worden doorlopen. Het hoogheemraadschap wil bij grootschalige plannen altijd betrokken worden om zijn eigen doelen, belangen en eventuele samenwerkingsmogelijkheden te verkennen.

De toename van verharding (ca. 37 m^2) heeft een beperkt effect op de waterhuishoudkundige situatie ten opzichte van de genoemde 800 m^2 in de Watertoets. Derhalve dienen geen compenserende maatregelen getroffen te worden.

Samen met de gemeenten heeft het hoogheemraadschap de basisdoelstelling het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Daarom wordt geadviseerd om de mogelijkheden te onderzoeken het hemelwater op eigen terrein te verwerken in de bodem of rechtstreeks te lozen op het aanwezige oppervlaktewater. Voorwaarde hierbij is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Er wordt geadviseerd een gescheiden rioolstelsel aan te leggen binnen de nieuwe ontwikkeling. Het is niet doelmatig om het hemelwater af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI).

Conclusie
Onderhavig project kan doorgang vinden ten aanzien van het aspect 'Water'. Er dient echter nog wel eerst overlegd te worden met het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

4.6 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Ten aanzien van het project
Door APS – Milieu B.V. is een bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 6. Navolgend zijn de belangrijkste bevindingen uiteen gezet.

Resultaten verkennend bodemonderzoek
De zwak baksteenhoudende en plaatselijk matig plastichoudende bovengrond van het oostelijk terreindeel (MM01, traject 0-0,5 m-mv, zand) bevat een gehalte lood dat de interventiewaarde overschrijdt. Tevens zijn gehalten zink, kwik en PAK boven de voormalige achtergrondwaarden aangetoond.

De matig tot sterk baksteenhoudende en plaatselijk sterk houthoudende bovengrond van het westelijk terreindeel (MM02, traject 0-0,5 m-mv, zand) waarin plaatselijk verfsporen zijn aangetroffen, bevat een gehalte lood dat de interventiewaarde overschrijdt. Tevens zijn gehalten koper, zink, kwik en PAK boven de voormalige achtergrondwaarden aangetoond.

De matig tot sterk baksteenhoudende kleiige ondergrond (MM03, traject 0,5-1,3 m-mv) waarin plaatselijk sporen sintels zijn aangetroffen, bevat een gehalte lood dat de interventiewaarde overschrijdt. Tevens zijn gehalten koper, kwik en PAK boven de voormalige achtergrondwaarden aangetoond.

De zandige ondergrond (MM04, traject 0,3-0,8 m-mv) waarin matige tot sterke bijmengingen met puin, sintels, baksteen en/of slakken zijn aangetroffen, bevat een gehalte lood dat de interventiewaarde overschrijdt. Tevens is een gehalte koper boven de voormalige tussenwaarde aangetroffen en zijn gehalten nikkel, zink, molybdeen, kwik en PAK boven de voormalige achtergrondwaarden aangetoond.

De onderzochte grond (trajecten tussen 0 en 1,3 m-mv) wordt wat betreft hergebruik indicatief ingedeeld in de klasse sterk verontreinigd.

Opgemerkt wordt dat lood in de grond aangetroffen is in gehalten tussen 470 en 1100 mg/kg ds. Deze gehalten liggen boven de gezondheidskundige advieswaarde van de GGD (370 mg/kg ds).

Het grondwater uit peilbuis 01 bevat geen concentraties boven de 'signaleringsparameters'. Wel zijn concentraties molybdeen en xylenen aangetroffen die de voormalige streefwaarden overschrijden.

Resultaten verkennend onderzoek asbest
Er is geen asbestverdacht materiaal op of in de grond aangetroffen. In het onderzochte veldmengmonster (VMM01, verdachte bovengrond) is asbest niet detecteerbaar. Op basis van onderhavig verkennend bodemonderzoek asbest kan gesteld worden dat de grond niet verontreinigd is met asbest.

Samenvatting resultaten, conclusies en aanbevelingen

- De grond (traject 0-1,3 m-mv, zand en klei, mengmonsters MM01 t/m MM04) bevat o.a. gehalten lood boven de interventiewaarden en boven de gezondheidskundige advieswaarde. Tevens is plaatselijk een gehalte koper boven de voormalige tussenwaarde aangetoond zijn andere zware metalen en PAK boven de voormalige achtergrondwaarde aangetroffen;
- Asbest is visueel en analytisch niet aangetoond;
- Het grondwater is niet verontreinigd in concentraties boven de signaleringsparameters. Wel zijn enkele concentraties boven de voormalige streefwaarden aangetroffen;
- De hypothese verdacht voor het verkennend onderzoek NEN5740 wordt op basis van de aangetroffen verontreinigingen in de grond en het grondwater bevestigd. De hypothese verdacht voor het asbestonderzoek (NEN5707) wordt verworpen.

De verontreinigingen met lood in de grond boven de interventiewaarde zijn in 2006 eveneens aangetoond. Omdat de verontreiniging in 2006 ook is aangetoond en omdat de verontreiniging met lood in onderhavig onderzoek in elk mengmonster is aangetroffen, is aanvullend onderzoek niet zinvol. Geconcludeerd kan worden dat de grond op delocatie vanaf maaiveld tot in ieder geval 1,3 m-mv verontreinigd is met lood boven de interventiewaarde.

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen saneren en graven in sterk verontreinigde grond zonder doelstelling.

Vanwege de voorgenomen bouw van woningen op de locatie zal sprake zijn van een sanering (met een doelstelling). Deze doelstelling kan zijn het volledig verwijderen van de verontreiniging, het afdekken van de verontreiniging met een duurzame afdeklaag of het afdekken van de verontreiniging met een leeflaag van minimaal 1 meter dik.

Door APS – Milieu B.V. is een saneringsplan opgesteld. Het plan is bijgevoegd als bijlage 8. De melding met het saneringsplan is ingediend bij de omgevingsdienst IJmond en is reeds goedgekeurd, zie hiervoor bijlagen 9 t/m 11.

Conclusie
Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

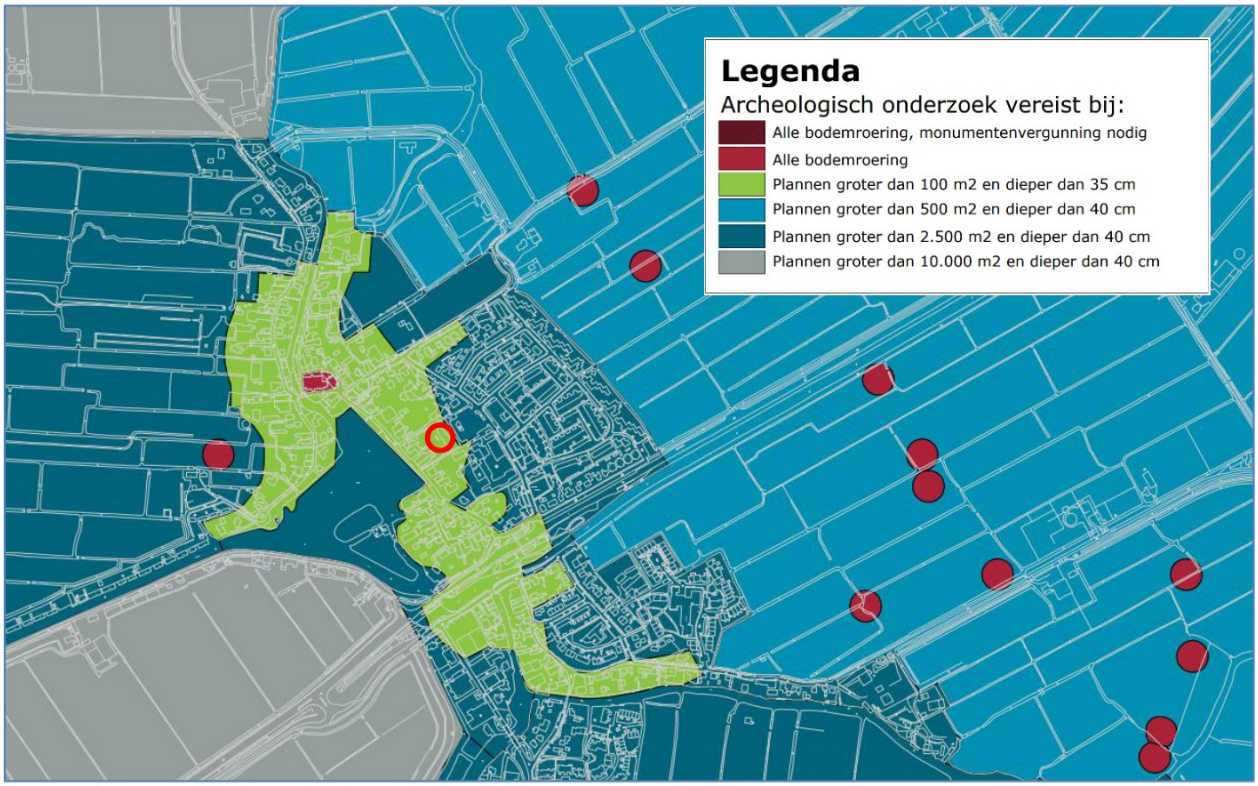
4.7.1 Archeologie

De gemeente Waterland heeft ten aanzien van het aspect 'archeologie' de Beleidskaart Archeologie en Toelichting bij Beleidskaart Archeologie opgesteld.

Broek in Waterland is ontstaan doordat lineaire veenontginningsnederzettingen naar elkaar opschoven en aan elkaar groeiden. De geconcentreerde bewoning ontstond op een verkeersknooppunt, hiermee samenhangend vervulde Broek in Waterland een functie als handelscentrum. De oudste vermelding van Broek in Waterland dateert van de 13e eeuw, er zijn echter weinig archeologische gegevens met betrekking tot de vroegste ontwikkeling van Broek. Over de periode na de Middeleeuwen is meer bekend. Enige informatie over de topografie van Broek is afkomstig uit het Kaartboek van Waterland (1588/89). Op de kaart is de later plattegrond van Broek reeds in beginsel aanwezig. In 1634 wordt de Broekervaart aangelegd.

De eerste helft van de 17e eeuw is een periode van welvaart voor Broek. Handel, zeevaart en haringvisserij zijn de belangrijkste bronnen van inkomsten. In de tweede helft van de 17e eeuw verdwijnt de handel en scheepvaart naar de achtergrond en wordt veeteelt de dominante economische activiteit in Broek. Broek wordt in de 18e eeuw een woonplaats voor vermogende burgers, voor een deel zijn dat Amsterdamse kooplieden. Bij hun huizen worden geometrische tuinen aangelegd, vanaf 1800 komen ook de landschapstuinen in zwang. Op een zeer gedetailleerde kaart van Cornelis Schoon (1756) is niet alleen de bebouwing van Broek afgebeeld, maar zijn ook de tuinen in de dorpskern afgebeeld. Door de stormvloed van 1825 die een groot deel van Waterland overstroomd worden veel van de tuinen verwoest; ze worden niet opnieuw aangelegd.

Navolgend is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart weergegeven met de projeclocatie omcirkeld in rood.



Afbeelding: Uitsnede archeologische beleidskaart Gemeente Waterland

In de archeologische beleidskaart is te zien dat het projectgebied ligt in een gebied waarbij archeologisch onderzoek is vereist bij plannen groter dan 100 m^2 en dieper dan 35 cm. Voor onderhavige ontwikkeling wordt alle bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw op ongeveer dezelfde plek. Rondom de nieuwbouw wordt de tuin gesaneerd door afgraving (maximaal 50 cm) en afdekking (leeflaag en bestrating). Hierdoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Door Bureau voor Archeologie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 8. Navolgend worden de belangrijkste conclusies en adviezen toegelicht.

Het projectgebied ligt in de landschapszone veenvlakten. De natuurlijke ondergrond in het projectgebied bestaat uit een afwisseling van getijdenafzettingen en veen. De bovenste natuurlijke afzettingen bestaan uit klei. Op de natuurlijke afzettingen ligt een ophoogpakket van zand. Zowel het zand als de onderliggende kleilaag (samen 130 cm dik) zijn sterk verontreinigd. Het projectgebied ligt op de rand van de historische kern van Broek in Waterland. De kern van het dorp is in de tweede helft van de 13e eeuw ontstaan aan een waterloop. Vanaf de 17e eeuw ontwikkelt het dorp zich langs het Havenrak. Uit historische gegevens blijkt dat het plangebied voor het eerst is bebouwd in 1780. In de 19e en 20^e eeuw hebben verbouwingen en uitbreidingen plaatsgevonden. In 1980 is de bebouwing, inclusief funderingen, geheel vernieuwd.

In de top van het veen (op circa 130 cm -mv) kunnen archeologische resten uit de Romeinse tijd aanwezig zijn. In de top van het veen en in afdekkende kleilagen kunnen archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig zijn. De top van de kleilaag ligt tussen 50 en 100 cm -mv.

Onder de huidige bebouwing worden geen archeologisch waardevolle bebouwingsresten meer verwacht. Bij de sanering van de tuin wordt maximaal 50 cm afgegraven. Bij de te realiseren parkeerhavens wordt niet gegraven. Dus buiten de contouren van de nieuwbouw vinden geen graafwerkzaamheden tot in het bovenste archeologische relevante niveau (de kleilaag) plaats.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Waterland.

4.7.2 Cultuurhistorie

De opstallen gelegen aan Havenrak 21 – feitelijke locatie Nieuwland – in Broek in Waterland maken deel uit van een woonhuis met een voormalige klompenmakerij annex demonstratieruimte met souvenirverkoop voor de toeristische sector.

Om bij de toekomstige ontwikkeling op de juiste wijze met de cultuurhistorische waarden om te gaan, is door W3 Architecten een notitie ten aanzien van de cultuurhistorische waarden opgesteld. Onderhavige notitie inclusief beelden is opgenomen als bijlage 2. Navolgend volgt de beschrijving uit de notitie.

De opstallen zijn gelegen in de noordzijde van Broek in Waterland, aan de rand van het beschermend dorpsgezicht. De huidige opstallen zijn gebouwd vanaf 1969 en opgeleverd in de jaren ’70 van de vorige eeuw.

De opstallen hebben dienst gedaan als woonhuis met bedrijfsruimte – een klompenmakerij voor de toeristische sector tot in de loop van de jaren ’90 van de vorige eeuw. Daarna zijn de opstallen volledig in gebruik geweest als woonhuis. Voor 1968 stond hier een boerderij met een soortgelijke hoofdstructuur welke was ontsloten door een aan beide zijden gelegen pad naar het Havenrak.

De in de eind jaren zestig/begin jaren zeventig uitgevoerde bouwwerkzaamheden hebben ertoe geleid dat van de oorspronkelijke bouw als boerderij er niets meer rest, zowel aan het interieur als het exterieur: het geheel is volledig nieuw opgetrokken inclusief de fundering. De huidige staat van onderhoud - zowel intern als extern - is matig en ter plaatse van de hoofdwoning en (witte) voorwoning slecht. Constructef is de algehele staat matig, met name de kaakberg (dak en vloeren) alsmede het witte voorhuis (dak en vloer begane grond).

Conclusie
De bouwmassa van het gebouw en de opzet van het exterieur geven nog een goed beeld van de voormalige boerderij. Eind jaren zestig/begin jaren zeventig van de vorige eeuw zijn de opstallen volledig nieuw opgetrokken. Het hoofdgebouw heeft zijn hoofdvorm gaaf behouden en draagt daarmee bij aan de karakteristieke opzet van de huidige bebouwing in de omgeving.

De algehele staat van onderhoud is grotendeels slecht. De cultuurhistorische waarde van de gebruikte bouwmaterialen en detailleringen zijn nihil.

Conclusie
De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig project. Cultuurhistorische waarden worden behouden en daar waar mogelijk juist versterkt. Uit het archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden door de nieuwbouw niet worden gemoeid.

4.8 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd gebied of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Soortenbescherming
Door Brabant Eco is een ecologische quickscan uitgevoerd en opgesteld. Het volledige onderzoek inclusief bijlagen is opgenomen als bijlage 3. Navolgend worden de resultaten en conclusie weergegeven.

Resultaten
Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna met de werkzaamheden verstoord zullen worden. Met de sloop en nieuwbouw van de woningen gaat geen leefgebied van beschermde soorten verloren. Daardoor zijn er geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Omgevingswet. Het overgrote deel van de bebouwing in het plangebied beschikt niet over een spouwmuur. Het nieuwste deel, wat wel beschikt over een spouwmuur, is niet toegankelijk voor vleermuizen. Ook is het dak gesloten door middel van boeiboorden en windveren, liggen de dakpannen strak op het dak, is er kunststof aanwezig onder de dakpannen en zijn de nokpannen dichtgemetseld, waar het dak ook niet geschikt is voor gierzwaluwen, huismussen of vleermuizen. Verder zijn er geen gaten of kieren aanwezig waarmee uilen of marterachtigen het plangebied zouden kunnen betreden.

De tuin is voornamelijk begroeid met hedera, waardoor er geen ruimte is voor grassen en kruiden, waardoor ook beschermde plantensoorten hier niet voor zullen komen. Deze ruigte biedt foerageermogelijkheden voor marterachtigen, echter blijven deze mogelijkheden behouden in de tijd met het aanleggen van hagen en een natuurvriendelijke tuin.

Adies en aanbevelingen

Nader onderzoek

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

Omgevingswet

- De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing van de Omgevingswet is daarom niet noodzakelijk.
- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Omgevingswet een verbod op handelingen die nesten, vaste rust-of verblijfsplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien vooraf door een deskundig ecoloog is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.
- In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2.000 gebied. Voor de ingreep dient daarom een Aerius berekening te worden uitgevoerd.
- In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.
- Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Aanbevelingen

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).
- Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.

- Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Natuurinclusief bouwen

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.

Vogelbescherming Nederland heeft een checklist ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken.

(www.checklistgroenbouwen.nl).
Daarnaast zijn er op de website www.bouwnatuurinclusief.nl veel tips om natuurinclusief te bouwen.

Bij de aanleg van groenstructuren in het plangebied worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en stuifmeel afhankelijk zijn, zijn op elkaar afgestemd. Dit is een belangrijk verschil met uitheemse soorten, die vaak eerder en te vroeg uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar “regionaal groen” zoals beukenhagen en knotwilgen.

Gebiedsbescherming

Door AROM B.V. is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het project.

Conclusie

Voor wat betreft de aspecten ‘soortenbescherming’ en ‘gebiedsbescherming’ zijn er geen belemmeringen voor onderhavig project.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'.
De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het projectgebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Dit zijn gebieden met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

Andersom dient ten opzichte van de thans aanwezige woonbestemmingen rekening te worden gehouden met de richtafstanden vanaf het projectgebied. Ter plaatse van het projectgebied zal sprake zijn van parkeerplaatsen en woongebieden.

Richtafstanden
Voor alle typen bedrijven zijn in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevant milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Dit is toegelicht in navolgende tabel.

Milieucategorie	**afstand tot rustige woonwijk/buitengebied**	**Afstand tot gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het projectgebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Navolgend is een overzicht van alle in de buurt gelegen bedrijven weergegeven. In deze tabel zijn de richtafstanden al met één trede verkleind gezien de omgevingstypering 'gemengd gebied'.

Bedrijf en adres	SBI-omschrijving	Cat	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Openbare Basisschool De Havenrakkers Nieuwland 32, [redacted] Broek in Waterland	Basisonderwijs voor leerplichtigen SBI code: 85201	2	0	0	10	0
Stichting Kinderopvang Waterland Nieuwland 22, [redacted] Broek in Waterland	Kinderopvang SBI code: 8891	2	0	0	10	0
Kitchen Nieuwland Nieuwland 34A, [redacted] Broek in Waterland	Restaurants SBI code: 56101	1	0	0	0	0
Huisartsenpraktijk S. Tedjoe De Vennen 1A, [redacted] Broek in Waterland	Praktijken van huisartsen SBI code: 8621	1	0	0	0	0
Firma Ploeger Nieuwland 23, [redacted] Broek in Waterland	Bouwinstallatie SBI code: 432	2	0	0	10	0
Eefje's Hairstyling Nieuwland 25, [redacted] Broek in Waterland	Haarverzorging SBI code: 96021	1	0	0	0	0

Tabel: bedrijven inclusief richtafstanden

In bovenstaande tabel is weergegeven dat de hoogste richtstand 10 meter is ten opzichte van de omliggende bedrijvigheid naar het projectgebied (OBS De Havenrakkers, Firma Ploeger). De feitelijke afstanden, gemeten vanaf de bestemming wonen, voldoen aan de richtafstanden die gelden voor de omliggende bedrijven.

Conclusie

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

4.10 Verkeer en parkeren

Een goede verkeersafwisseling is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Ontsluitingsstructuur
De projectlocatie is prima ontsloten via Nieuwland. Deze weg is zodanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de ingebruikname van de drie woningen goed kan verwerken.

Parkeren
De gemeente Waterland heeft het beleid ten aanzien van parkeren vastgelegd in de 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland'. Het bepalen van de parkeerbehoefte wordt vastgesteld aan de hand van de CROW. In aanvulling op de CROW wordt voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone gebruik gemaakt van de tabel en kaarten in bijlage 2 van onderhavig beleidsstuk. Tevens wordt, in aanvulling op de CROW, de gemiddelde parkeernorm gehanteerd. De parkeerbehoefte van bestaande gebouwen en/of voorzieningen wordt in mindering gebracht op de nieuwe parkeerbehoefte, mits het aantal aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet afneemt door het gebouw en/of de voorziening.

Het project ziet op de realisatie van drie woningen. De woning past het beste bij de functie voor 'koop, huis, tussen/hoek'. Het projectgebied is gelegen in het centrum, niet stedelijk gebied. Navolgend is de uitsnede weergegeven van de geldende parkeernorm uit CROW publicatie 381.

	Parkeerkencijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel oplaadpunten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	
Sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
Matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
Weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	0,3 -0,5% per woning
Niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Afbeelding: Uitsnede parkeernorm 'koop, huis, tussen/hoek', CROW publicatie 381

Voor onderhavig project dienen op eigen terrein maximaal (3 * 1,9 =) 5,7 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Er worden in totaal 6 parkeerplaatsen gerealiseerd in het project op de locatie Havenrak 21. Er wordt derhalve aan de parkeerbehoefte voldaan. Navolgend is een afbeelding weergegeven van de locatie van de parkeerplaatsen met een rood kader weergeven binnen het projectgebied.



Afbeelding: Nieuwe situatie met parkeerplaatsen (Bron: W3 Architecten)

Het zwart gearceerde stukje grond van de parkeerplaatsen wordt gekocht van de gemeente.

Conclusie

Het project voldoet op de aspecten ‘parkeren’ en ‘verkeer’.

4.11 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

Binnen het projectgebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het projectgebied. Er zal een klic-melding worden gedaan voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden.

4.12 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning. De in de wet beschreven minimale vereiste afstanden betreffen afstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, zoals een woonhuis. Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter, binnen de bebouwde kom is dat 100 meter. Daarnaast dient een minimale afstand tot de gevels van dierenverblijven te worden gerespecteerd. Deze afstand is 25 meter buiten de bebouwde kom en 50 meter binnen de bebouwde kom.

Ten aanzien van het project
De te realiseren woningen zijn geurgevoelige objecten. In navolgende afbeelding is te zien dat er geen veehouderijen binnen een straal van 100 meter gelegen zijn. De projectlocatie is hier aangeduid met een blauwe cirkel.



Afbeelding: Uitsnede projectlocatie met straal van 100 meter (Bron: Street Smart by Cyclomedia).

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor het project.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel worden leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het project uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid past en voldoet aan relevante planologische randvoorwaarden.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Formele procedure
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven.

De ruimtelijke onderbouwing doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:
- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Besluit afwijken bestemmingsplan:
- Besluit door college van burgemeester en wethouders
- Publicatie en terinzagelegging besluit af te wijken van het bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

Beroep:

- Beroep bij de Rechtbank.

Hoger beroep:

- Hoger beroep bij de Rechtbank Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.4 Participatie

Initiatiefnemer is twee keer bij betrokken omwonenden van onderhavige projectlocatie op persoonlijk gesprek geweest in de maanden november en december van het jaar 2023. De eerste keer betrof het gesprek om het project te introduceren en de tweede keer betrof het gesprek om het project te tonen aan de hand van een tekening van de bestaande situatie en een tekening van de nieuwe situatie.

Het project is positief beoordeeld door de betrokken omwonenden. De gespreksverslagen zijn opgenomen als bijlage 5 en deze zijn geanonimiseerd.

Colofon

Projectgegevens

Project	Havenrak 21, Broek in Waterland
Projectnummer	24BRO-RUOBHAV
Versie	06
Datum	16 april 2025

AROM B.V.
Laan door de Veste 1
Vestepoort Brandevoort
[redacted] HELMOND

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 Watertoets, d.d. 22 februari 2024.

BIJLAGE 2 Notitie ter zake de cultuurhistorische waarde van de opstallen gelegen aan de Havenrak 21, W3 Architecten, d.d. februari 2024.

BIJLAGE 3 Ecologische Quickscan, Brabant Eco, d.d. 22 februari 2024, Rapportnummer: 2024-BE-0841.

BIJLAGE 4 Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase Havenrak 21 te Broek in Waterland, AROM B.V., d.d. 7 oktober 2024, Rapportnummer: 24BIW-STIKSTOFHAVEN.

BIJLAGE 5 Gespreksverslagen buren ter zake 3 woningen Havenrak 21, Van Overbeek Holding B.V.

BIJLAGE 6 Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Havenrak 21 te Broek in Waterland, APS Milieu B.V., d.d. juli 2024, rapportnummer: R24-B464.

BIJLAGE 7 Archeologisch onderzoek Havenrak 21 te Broek in Waterland, Bureau voor Archeologie, d.d. 4 oktober 2024, rapportnummer 2024082704.

BIJLAGE 8 Saneringsplan Havenrak 21 Broek in Waterland, APS – Milieu B.V., d.d. maart 2025, rapportnummer R24-B787 (versie 3)

BIJLAGE 9 Brief melding MBA Saneren van de bodem voldoet, Havenrak 21 in Broek in Waterland, AA085205056, Omgevingsdienst IJmond, d.d. 15 april 2025

BIJLAGE 10 Brief graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde, Havenrak 21 in Broek in Waterland, AA085205056, Omgevingsdienst IJmond, d.d. 15 april 2025

BIJLAGE 11 Brief maatwerkvoorschrift handelen in afwijking van een milieubelastende activiteit (MBA Saneren) Havenrak 21 in Broek in Waterland, AA085205056, Omgevingsdienst IJmond, d.d. 15 april 2025