

Ruimtelijke onderbouwing

Appartementengebouw Kanaaldijk 85-87, Watergang

Versie: Definitief
Datum: 24 juli 2020

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doelstelling	1
1.2.	Ligging en begrenzing projectgebied	2
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Beschrijving project	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Nieuwe situatie	4
3.	Geldend bestemmingsplannen	6
3.1.	Bestemmingsplan 'Watergang 't Schouw'	6
3.2.	Bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013'	7
3.3.	Bestemmingsplan Waterland - Parapluplan 2018.....	9
3.4.	Conclusie afwijkingen bestemmingsplannen	9
4.	Beleid	10
4.1.	Rijksbeleid	10
4.2.	Provinciaal beleid	13
4.3.	Regionaal beleid	18
4.4.	Gemeentelijk beleid	19
5.	Milieuaspecten	23
5.1.	Ecologie	23
5.2.	Wateraspecten	24
5.3.	Geluid	24
5.4.	Bodem	25
5.5.	Cultuurhistorie	26
5.6.	Archeologie	26
5.7.	Externe veiligheid	26
5.8.	Verkeer en parkeren	27
5.9.	Luchtkwaliteit	30
5.10.	Milieuzonering.....	31
5.11.	Milieueffectrapportage	32
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

- I. Quick scan ecologie, Els & Linde (12 juni 2019)
- II. Stikstofdepositie (8 maart 2020)
- III. Akoestisch onderzoek, Cauberg-Huygen (23 juli 2020)
- IV. Verkennend bodemonderzoek, Tauw (21 oktober 2019)
- V. Asbestonderzoek, Tauw (21 oktober 2019)
- VI. Verslag en advies Monumenten- en Welstandscommissie Waterland d.d. 19 oktober 2018
- VII. Verslag Informatieavond d.d. 18 maart 2019
- VIII. Verslag gesprek met Dorpsraad Watergang d.d. 2 april

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

Voor de Kanaaldijk 85 en 87 in Watergang bestaat het voornemen om de percelen samen te voegen en te herontwikkelen door middel van sloop en nieuwbouw. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en in een nieuwe vorm opgebouwd waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de ligging binnen de lintbebouwing langs de Kanaaldijk.

De nieuwe invulling bestaat uit een woongebouw met 16 starterappartementen. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

De herontwikkeling past qua functie in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het beoogde bouwvolume en het aantal wooneenheden past niet geheel in het bestemmingsplan. Om het project alsnog mogelijk te maken wordt een Wabo-afwijgingsprocedure gevoerd. De gemeente is bereid een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen. Het voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing hiervoor.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

De projectlocatie aan de Kanaaldijk 85-87, bevindt zich aan de westrand van de gemeente Waterland en is gelegen aan het Noordhollandsch Kanaal. De Kanaaldijk is een provinciale weg (N235). Ten noorden bevindt zich het lintdorp Watergang en ten zuiden het bedrijventerrein Het Schouw. In volgende afbeeldingen is de ligging en begrenzing van de locatie weergegeven.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie (bron: Google Earth)

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in het projectgebied en wordt de voorgenomen nieuwbouw beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het geldende bestemmingsplan en de afwijkingen hiervan. Hoofdstuk 4 gaat over het relevante beleid. In hoofdstuk 5 komen de verschillende milieuaspecten en andere randvoorwaarden aan bod. Tot slot wordt in de hoofdstukken 6 en 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving project

2.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie bevinden zich op de projectlocatie twee woongebouwen in één laag met een kap. Aan de voor en zijkant zijn de percelen deels verhard en langs de perceelsgrenzen en het water is groen met bomen, gras en bosschages aanwezig. Achter de woongebouwen bevinden zich vrij grote bijgebouwen (schuren) met een oppervlak van 55 en 24 m². Er wordt op eigen terrein geparkeerd.



Afbeelding: bebouwing projectlocatie (bron: Google Earth)

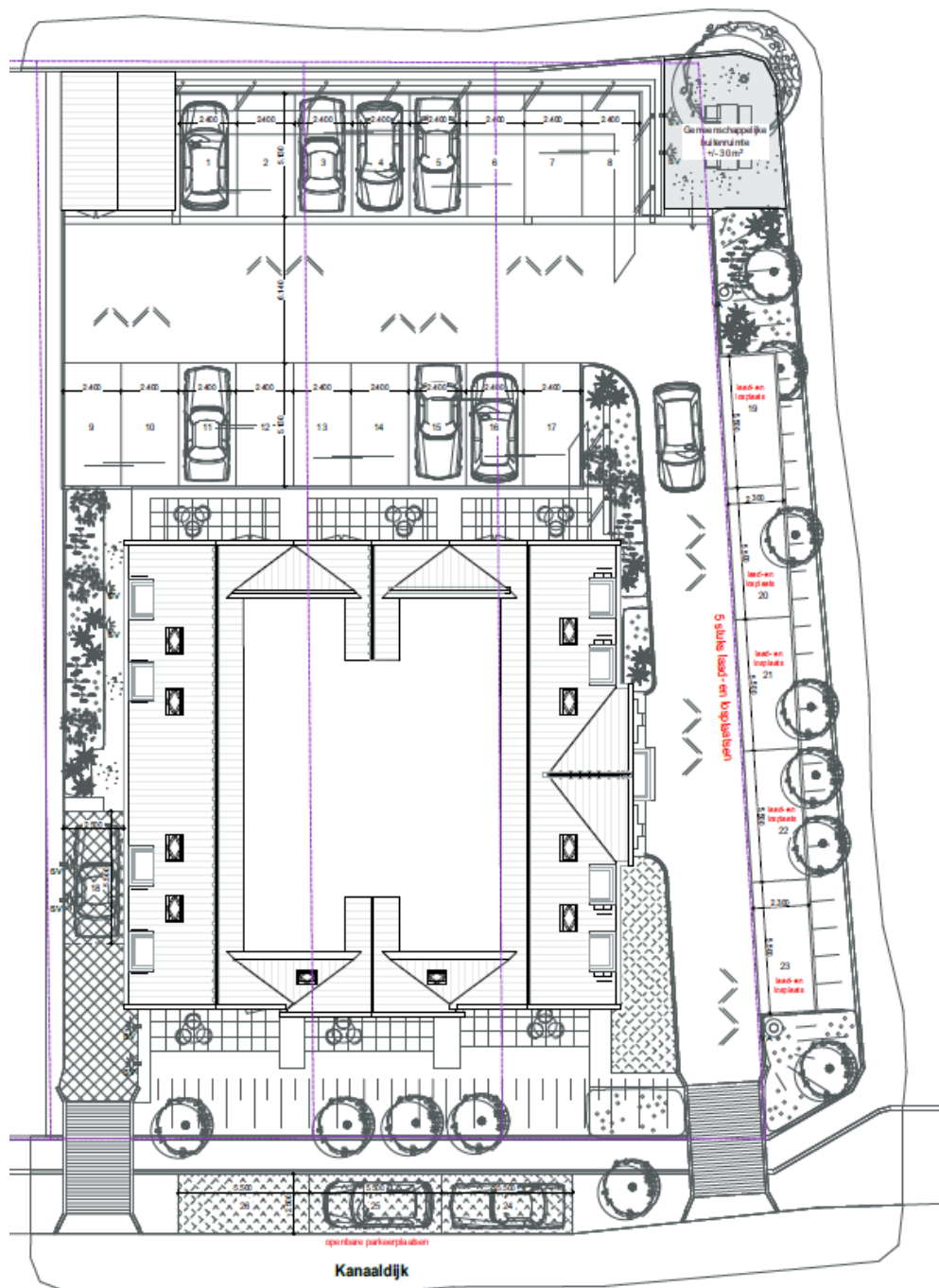
De goothoogte van de huidige gebouwen is circa 3 meter hoog en de bouwhoogte circa 7 meter. De woningen zijn elk circa 6 meter breed en circa 8 meter diep.



Afbeelding: huidige bebouwing projectlocatie (bron: Google Street View)

2.2. Nieuwe situatie

Het bouwplan voorziet in de nieuwbouw van een woongebouw met 16 appartementen in drie bouwlagen, waarvan twee bouwlagen in de kap. De 16 appartementen worden onderverdeeld in 4 sociaal koopappartementen (30%), 2 sociaal plus koopappartementen (10 %) en 10 vrije sector woningen (60%). Daarnaast voorziet het bouwplan in een gemeenschappelijke berging voor fietsen aan de achterkant van het terrein met ruimte voor 32 fietsen. Daarnaast worden 23 parkeerplaatsen op eigen terrein en drie langs de openbare weg gerealiseerd (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: nieuwe situatie

Het gebouw is zo op het terrein geplaatst dat de voorgevelrooilijn aansluit op die van de naastgelegen lintbebouwing. Rondom het gebouw is voldoende ruimte vrij gehouden om het gebouw ook visueel los te houden van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Het ontwerp bestaat aan de voor- en achterzijde uit drie topgevels, waarvan de langskappen met een dwarskap en de verdiepingen over drie lagen met elkaar zijn verbonden. In het rechter gevelaanzicht is de dwarskap zichtbaar als houten topgevel waarin de hoofdentree is opgenomen. De buitenste twee topgevels in de voorgevel worden uitgevoerd in metselwerk, de middelste in hout. De achtergevel wordt op de eerste verdieping voorzien van drie balkons.



Afbeelding: westgevel (voorgevel) nieuwbouw



Afbeelding: zuidgevel (rechter zijgevel) nieuwbouw met hoofdentree

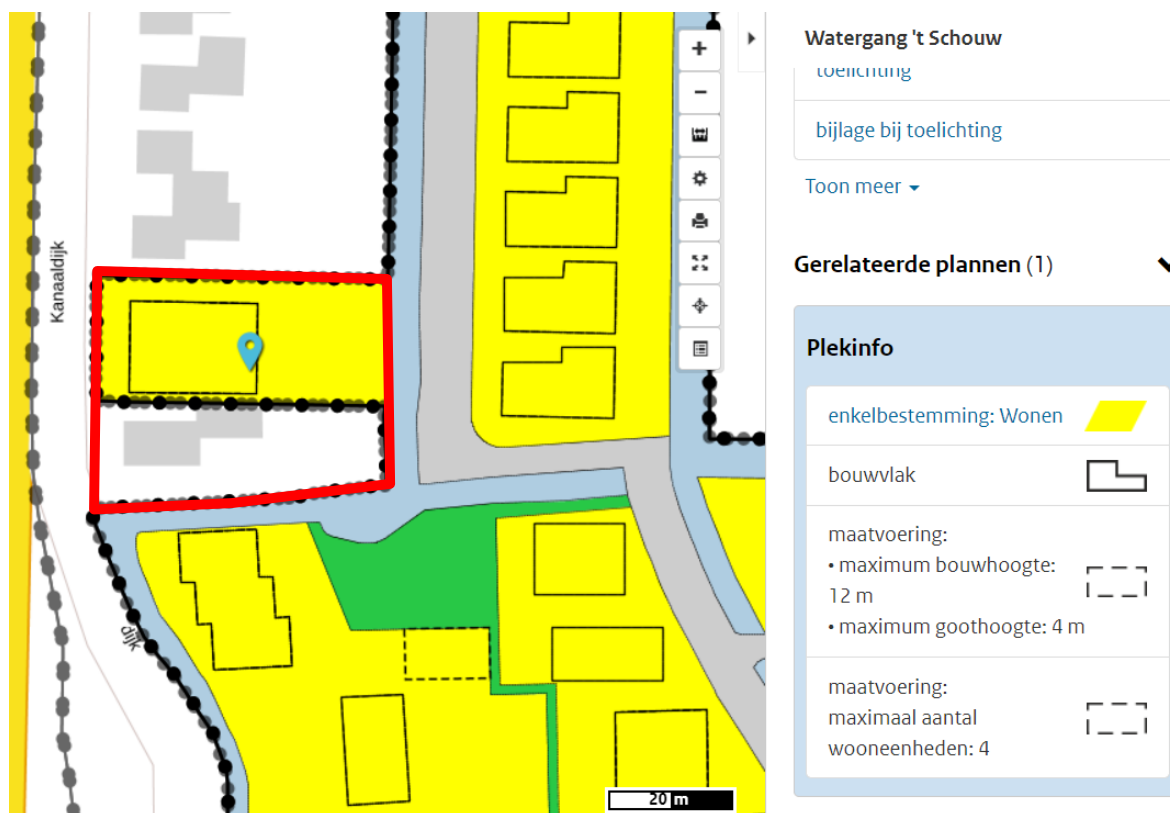
De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt maximaal 10,8 meter (nok) en de goothoogte bedraagt 3,5 meter.

3. Geldend bestemmingsplannen

De planlocatie is deels gelegen binnen het bestemmingsplan Watergang 't Schouw en deels in het bestemmingsplan Kernen Waterland 2013. Verder geldt hier het op 7 juni 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Waterland – Parapluplan 2018'. De regels van het laatste plan zijn met uitzondering van de dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid niet relevant voor de onderhavige ontwikkeling.

3.1. Bestemmingsplan 'Watergang 't Schouw'

Ter plaatse van de noordelijke helft van het projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Watergang 't Schouw', vastgesteld op 18 oktober 2012.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan, projectlocatie rood omrand

De gronden van de projectlocatie zijn bestemd voor 'Wonen'. Hier zijn woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Daarnaast zijn hier wegen, paden, nutsvoorzieningen, water en bij de woonfunctie horende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

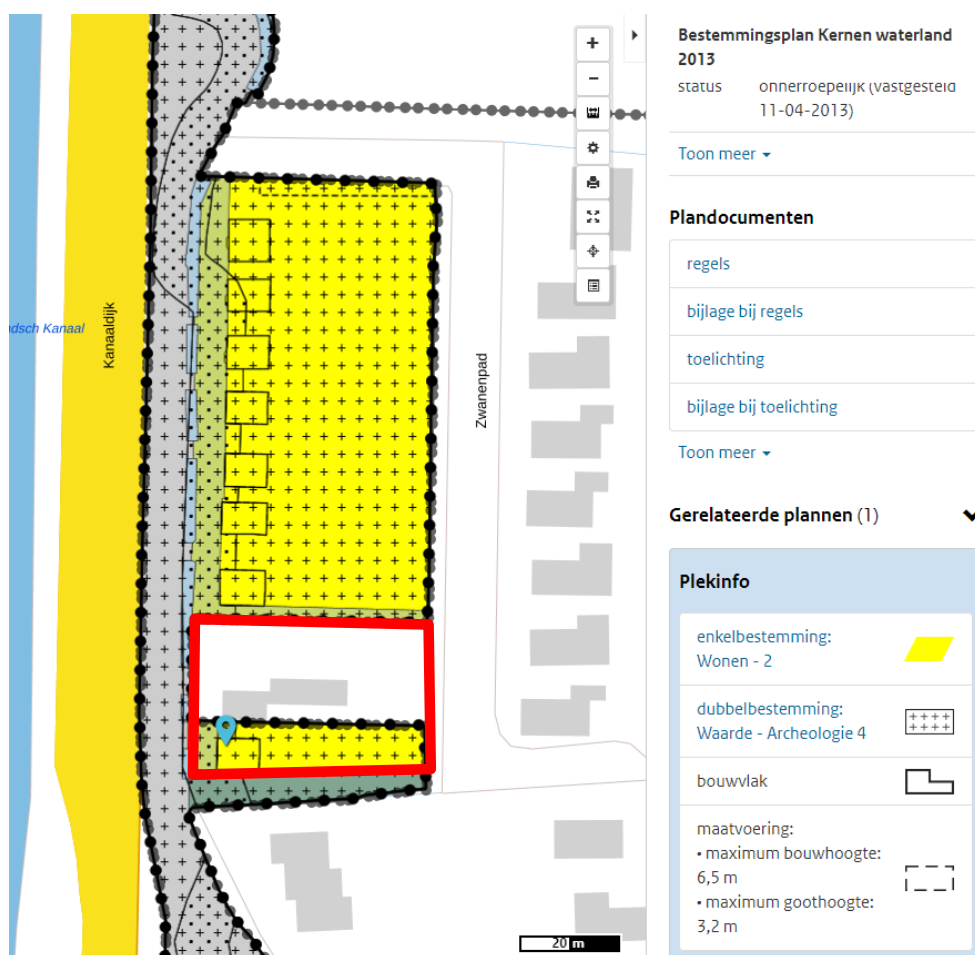
Woongebouwen zijn alleen binnen de aangewezen bouwvlakken toegestaan. Het aantal te bouwen hoofdgebouwen bedraagt maximaal 4. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 4

respectievelijk 12 meter. Een hoofdgebouw zal in of op een afstand van ten minste 1 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

Bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van ten minste 1,50 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 50 m² per hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 100 m² per hoofdgebouw.

3.2. Bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013'

Ter plaatse van de zuidelijke helft van het projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013', vastgesteld op 11 april 2013.



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan, projectlocatie rood omrand

De gronden zijn hier bestemd voor 'Wonen - 2', 'Tuin - Onbebouwd', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Leiding - Riool'.

‘Wonen – 2’

Ter plaatse van de woonbestemming zijn woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Daarnaast zijn hier wegen, paden, nutsvoorzieningen, water en bij de woonfunctie horende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen toegestaan. Woongebouwen zijn alleen binnen de aangewezen bouwvlakken toegestaan. De maximum bouw- en goothoogte bedraagt 6,5 respectievelijk 3,2 meter. De dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30° en maximaal 60°. In de parkeerbehoefte dient op eigen erf te worden voorzien.

Bij hoekwoningen worden bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 1,50 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd. Bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend op het zijerf gebouwd mits het zijerf grenst aan een ander zijerf, een voet- of fietspad, een parkeerplaats of een parkeerhaven. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 50 m² per hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt bij hoofdgebouwen in één bouwlaag niet meer dan 40% van het erf, met een maximum van 100 m² per hoofdgebouw.

De gezamenlijke oppervlakte van uitbreidingen van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 30% van de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 respectievelijk 5 meter. Bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt is dat ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte op zijerven bij hoekwoningen ten hoogste 4 meter bedraagt.

In de algemene gebruiksregels wordt onder andere het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal als strijdig gebruik benoemd.

Tuin – Onbebouwd

Betreffende gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen of woongebouwen. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, met uitzondering van erkers tot ten hoogste 1 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw en tot een bouwhoogte van ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 meter.

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4

Het deel van de projectlocatie in dit bestemmingsplan is voorzien van deze dubbelbestemming. Hierdoor worden de archeologische waarden in het gebied beschermd. Er bestaat een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter onder maaiveld.

Dubbelbestemmingen Leiding - Riool

Een strook langs de weg is voorzien van deze dubbelbestemming. Betreffende gronden zijn naast de andere hier voorkomende bestemmingen, bestemd voor een rioolpersleiding, als mede het onderhoud en beheer ervan. Hoofdgebouwen zijn in eerste instantie niet toegestaan. Er mag hiervan met een omgevingsvergunning afgeweken worden, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende rioolpersleiding. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee deze dubbelbestemming verwijderd mag worden.

3.3. Bestemmingsplan Waterland - Parapluplan 2018

Het parapluplan is op 7 juni 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Waterland. Hierin enkele ondergeschikte aanpassingen van diverse geldende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen in de gemeente Waterland doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn echter niet relevant voor dit project. Uitzondering vormt de dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid (zie ook paragraaf 5.8).

3.4. Conclusie afwijkingen bestemmingsplannen

1. de overschrijding van de goot- en bouwhoogte:
De maximale goot- en bouwhoogte van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' wordt met 0,3 respectievelijk 4,3 meter overschreden;
2. de bouw van een hoofdgebouw (deels) buiten het bouwvlak:
De overschrijding van de bouwvlakgrenzen geldt voor beide bestemmingsplannen;
3. de overschrijding van het bestaande aantal woningen:
Voor het plandeel in het bestemmingsplan 'Watergang 't Schouw' geldt een maximum aantal woningen van 4.
Voor 'Kernen Waterland 2013' geldt, dat het bestaande aantal woningen niet toe mag nemen.
De maximum aantallen worden voor beide plandelen met de nu voorziene 16 startersappartementen overschreden.

4. Beleid

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

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Minister van Infrastructuur & Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop het Rijk hiermee om zal gaan: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, waarbij het rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten. Voor de doorwerking van de Rijksbelangen in plannen van lagere overheden is vervolgens het Barro opgesteld (zie hierna).

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 13 nationale belangen zijn: 1. Rijksvaarwegen; 2. Mainportontwikkeling Rotterdam; 3. Kustfundament; 4. Grote rivieren; 5. Waddenzee en waddengebied; 6. Defensie; 7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen; 8. Elektriciteitsvoorziening; 9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen; 10. Ecologische hoofdstructuur; 11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament; 12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte); 13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en borgt nationale ruimtelijke belangen uit onder meer de SVIR in regelgeving. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten.

Geen van de onderwerpen in het Barro hebben invloed op het onderhavige project doordat de betreffende onderwerpen niet aan de orde zijn in of nabij het projectgebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven dan alleen nog bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is. Binnen stedelijke gebieden geldt een beperkte motiveringsplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling worden beschreven. Dit met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik.

Zoals hiervoor aangegeven is de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen, waaronder:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In artikel 3.1.6 van het Bro staat:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Bij het onderhavige project gaat het niet om een nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals bedoeld in het Bro. Het bestemmingsplan maakt reeds woningen mogelijk. Het project voorziet met 11 extra woningen in een beperkte uitbreiding. Ook neemt het bouwvolume niet relevant toe, zodat het project niet kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Voor de volledigheid en in het

kader van goede ruimtelijke ordening is in het vervolg wél uitgebreid ingegaan op de behoefte aan woningen in de regio.

Behoefte

Uit zowel het regionale als het gemeentelijk beleid volgt dat er een behoefte is aan woningen, die bij voorkeur binnen het bestaande bebouwde gebied moet worden opgelost. In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam-Zaanstreek-Waterland wordt aangegeven dat men voor Zaanstreek-Waterland streeft naar een vergroten van de diversiteit van de woningvoorraad. Dat betekent onder meer het tegemoet komen aan de vraag naar middeldure huurwoningen, een segment dat nog grotendeels ontbreekt. De behoefte aan middeldure huurwoningen is becijferd op 800 woningen tot 2025. In het RAP wordt verder aangegeven, dat het creëren van meer aanbod in het middensegment huur erg belangrijk is voor het functioneren van de woningmarkt. In dit segment kunnen vooral de starters op de woningmarkt terecht. Het is aan de samenwerkende gemeenten nieuwe partijen te vinden die bereid zijn te investeren in het middensegment in de regio. Streven uit de samenwerkingsagenda is minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur toe te voegen. Amsterdam zet actief in op middeldure huur en heeft de ambitie om de komende jaren 800 tot 1000 woningen per jaar - in nieuwbouw - in het middensegment te realiseren.

De vraag naar middensegment huur is breder dan alleen in Amsterdam. Daarom verdient het aanbeveling in beeld te brengen wat de mogelijkheden hiervoor zijn in Amstel-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland.

In Zaanstreek-Waterland lijkt de vraag meer gericht te zijn op betaalbare koopwoningen.

Bij de nu geplande woningen gaat het om staterswoningen. Juist de behoefte aan betaalbare woningen voor deze groep is groot.

Uit de bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 wordt de volgende woningbehoefte geprognosticeerd:

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	2040 t.o.v. 2019	Aantal in 2040
Kop van Noord-Holland	73.600	+1.700	+2.000	0	73.600
Westfriesland	92.500	+4.500	+7.100	+7.500	100.000
Regio Alkmaar	132.500	+6.500	+9.400	+10.400	142.900
IJmond	67.400	+2.500	+3.800	+5.900	73.300
Zuid-Kennemerland	110.300	+5.400	+9.500	+14.800	125.100
Zaanstad	70.200	+4.500	+8.000	+13.400	83.600
Waterland	78.900	+3.500	+5.500	+7.500	86.400
Amstelland-Meerlanden	152.000	+12.900	+20.900	+31.000	183.000
Amsterdam	445.600	+30.600	+56.200	+100.900	546.500
Gooi en Vechtstreek	116.300	+5.500	+8.300	+10.400	126.700
Almere/Lelystad	122.600	+14.000	+24.400	+41.100	163.700
Noord-Holland Noord	298.600	+12.700	+18.500	+17.900	316.500
Noord-Holland Zuid	1.040.700	+64.900	+112.200	+183.900	1.224.600
Noord-Holland	1.339.300	+77.600	+130.700	+201.800	1.541.100
MRA	1.163.300	+78.900	+136.600	+225.000	1.388.300

Tabel: ontwikkeling woningbehoefte 2019-2040 (aantal woningen)

Hieruit blijkt dat er in de komende periode tot 2025 rond 3.500 extra woningen nodig zijn.

Bestaand stedelijk gebied

De woningen worden gerealiseerd in de bestemming wonen, waar in de huidige situatie ook al bebouwing staat, zodat volop sprake is van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Een verdere motivering is dus niet nodig. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Aangezien het plan betrekking heeft op woningen waarvoor voldoende behoefte bestaat, de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en het daarnaast de herontwikkeling van een leegstaande locatie betreft, wordt aan de vereisten van de ladder voldaan.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH 2050

De nieuwe omgevingsvisie NH 2050 is op 19 november 2018 vastgesteld en sinds 7 december 2018 in werking. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn vijf bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector staat centraal.

Het initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsvisie NH 2050. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie NH 2050 worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving. Momenteel wordt nog aan de Omgevingsverordening gewerkt en is deze nog niet in werking getreden. Tot die tijd gelden nog de regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie hieronder).

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat algemene regels over de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, waarbij een provinciaal belang speelt. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

De laatste wijziging van de PRV is op 17 september 2019 door Provinciale Staten vastgesteld.

De PRV schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. In artikel 5a van de PRV is vastgelegd dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' alleen mogelijk is indien de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.

Bij de voorliggende ontwikkeling is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De ter plaatse geldende bestemmingsplannen voorzien reeds in woningen. Het aantal neemt met 11 woningen beperkt toe. De omvang van de bebouwing blijft echter vergelijkbaar.

Artikel PRV	Inhoud	Conclusie
Artikel 1 Algemene bepalingen	1. Onder bestaande functies en bebouwing worden begrepen: a. functies en bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig aanwezig zijn of op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening een omgevingsvergunning voor bouwen is	De ontwikkeling behelst de realisatie van nieuwe bebouwing zoals bedoeld in artikel 1, derde lid PRV.

	verleend of kan worden verleend; b. functies en bebouwing die kunnen worden toegestaan op grond van onherroepelijke besluiten van gedeputeerde staten of provinciale staten op het moment van inwerkingtreding van deze verordening of; c. het vervangen van rechtmatig aanwezig zijnde bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter. 2. In andere gevallen dan bedoeld in het eerste lid is sprake van nieuwe functies en nieuwe bebouwing, daaronder begrepen uitbreiding van bestaande functies en bestaande bebouwing, tenzij anders is bepaald.	
Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling	1. Een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan) kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. 2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.	Met dit artikel wordt aangesloten op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het artikel is in de PRV opgenomen zodat regionale afstemming gehandhaafd blijft. In paragraaf 4.1 is reeds aangegeven dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder i Bro, omdat de voorgenomen ontwikkeling enkel de realisatie van 11 extra woningen behelst ten opzichte van de reeds toegestane 5 woningen. Regionale afstemming is in principe niet noodzakelijk. Echter, uit de in de regio gemaakte afspraken blijkt dat behoefte is aan extra woningen. Onderhavig plan kan in deze behoefte voorzien. Voor een nadere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied	Een bestemmingsplan maakt kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen bestaande bestemmingsvlakken die al voorzien in een stedelijke functie.	Het project bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Derhalve is dit artikel niet van toepassing.
Artikel 8 Aardkundige waarden	Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 6 van de Provinciale Milieuverordening wordt in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied, zoals aangegeven op kaart 10 en op de digitale verbeelding ervan, voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68).	Door het project worden geen aardkundige waarden aangetast.
Artikel 8a Overstromings-robuust inrichten	In de toelichting van een bestemmingsplan wordt een beschrijving opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.	Het plan zal in het kader van het overleg met het Hoogheemraadschap ook getoetst worden aan de relevante watergerelateerde aspecten. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van deze RO.
Artikel 25 Weidevogelleefgebied	1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, voorziet niet in: a. de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan; b. de mogelijkheid van aanleg van nieuwe weginfrastructuur; c. de mogelijkheid van aanleg van bossen of boomgaarden; d. de mogelijkheid verstorende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied	Het plangebied is niet gelegen in een weidevogelleefgebied en heeft ook geen negatief effect op weidevogelgebieden in de omgeving.

	verstoren, en; e. de mogelijkheid werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken. 2. In een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid wordt de aanleg van hoog opgaande beplantingen of laanbeplanting afhankelijk gesteld van een aanlegvergunning, als bedoeld in artikel 3.3. sub a. van de Wet ruimtelijke ordening.	
Artikel 32 Windturbines	Een bestemmingsplan voorziet niet in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een of meer windturbines mogelijk maken.	Dit project voorziet niet nieuwe windturbines als bedoeld in de PRV.
Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen	1. Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. 2. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.	Het project voorziet in woningen, die gasloos gebouwd worden. Ook verder wordt zoveel mogelijk ingezet op duurzaam bouwen en zal minimaal voldaan worden aan de wettelijke eisen.

De projectlocatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Het maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een Bufferzone en ligt ook niet in een weidevogelgebied. Het project past binnen de kaders van de PRV.

Woonagenda 2020-2025

De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. Dat staat in de definitieve Woonagenda die 25 februari 2020 is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten.

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaalruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. Het provinciaal woonbeleid is verder onder meer vastgelegd in de Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Het onderhavige project voorziet in woningen en levert hiermee een bijdrage in de noodzakelijke woningproductie. Het project is dan ook in lijn met het beleid.

4.3. Regionaal beleid

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

Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijke gebied te bewaren vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringen van woon-werkverkeer.

De voorliggende ontwikkeling betreft de sloopnieuwbouw van bebouwing, welke is gelegen in het lintdorp Watergang aan de Kanaaldijk. De nieuwbouw wordt vormgegeven met inachtneming van de kenmerken van het gebied en zorgt voor een uitbreiding van de woningvoorraad. De ontwikkeling is daardoor in lijn met de regiovisie.

Tevens wordt de visie gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Metropoolregio Amsterdam. Volgens de visie dient de sociaal-economische vitaliteit van de kernen te worden bewaakt. Verder is er een "plus" nodig op het gebied van woningbouw ter bevordering/instandhouding van de vitaliteit van de kernen. Daarbij horen ook de locaties van Waterlands Wonen, die kwantitatief tot 2020 nog niet zijn ingevuld. Deze dienen na 2020 verder te worden ontwikkeld.

4.4. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Waterland 2030

Bij besluit van 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad een omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie legt het ruimtelijke beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen vast en is opgesteld met het oog op de komende Omgevingswet.

Kernprincipes

Het beleid schetst de kernprincipes en de identiteit van de gemeente Waterland. Ook is er een kernvisie vastgelegd, waaraan nieuwe ontwikkelingen op zijn minst een bijdrage moeten leveren.

De vijf kernprincipes voor Waterland zijn:

- 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.

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. In de omgevingsvisie is ook het belang van burgerparticipatie opgenomen. Dit dient al in een vroeg stadium te gebeuren.

Het voorliggende initiatief bevindt zich binnen het bestaande bebouwde gebied.

Doordat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgelost wordt, wordt (parkeer)overlast als gevolg van de nieuwbouw voorkomen (zie ook paragraaf 5.8). Andere overlast wordt bij 11 extra woningen niet verwacht.

Identiteit

Naast de kernprincipes die gelden voor alle nieuwe ontwikkelingen, zijn in de omgevingsvisie ook waarden opgenomen voor de specifieke identiteit van de verschillende gebieden die Waterland kent. Ontwikkelingen in een gebied moeten zijn geënt op deze waarden en moeten deze waarden het liefst niet alleen respecteren maar ook versterken. De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Waterland, welke bestaat uit verschillende buitengebieden met hun eigen kwaliteit. De planlocatie is gelegen in deelgebied 'De veenweiden: natuur(lijk) met boeren'. Een groot deel van het buitengebied is veenweidegebied; een oerhollands landschap, open met een grillig verloop van wegen, waterlopen en meertjes, met bloemrijk grasland en weidevogels en vooral ook met vee. Een mozaïek van natuur en landbouw waar het water tot het randje van de sloten staat. Een gebied dankzij de veehouderij, want koeien onderhouden dit landschap. 'Natuur(lijk) met boeren', zo zien de Waterlanders dat.

De waarden van de veenweiden luiden als volgt:

- open, groen, relatief stil en donker;

- oerhollands, grillig;
- bebouwing in linten;
- bloemrijk grasland, weidevogels;
- koeien in de wei, boerenland;
- fiets-, vaar- en schaatslandschap;
- waterrijk, meertjes, dijken.

De projectlocatie ligt aan de Kanaaldijk, tussen het lintdorp Watergang en het bedrijventerrein Het Schouw. De voorgenomen ontwikkeling behelst de realisatie van 16 appartementen. Het gebouw is zo op het terrein geplaatst dat de voorgevelrooilijn aansluit op die van de naastgelegen lintbebouwing. Rondom het gebouw is voldoende ruimte vrij gehouden om het gebouw ook visueel los te houden van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Hierdoor voegt zich het gebouw goed in de lintbebouwing langs de dijk. Het vormt een schakel tussen het bedrijventerrein en het lintdorp en versterkt hiermee de identiteit van het gebied. De voorgenomen ontwikkeling respecteert derhalve de waarden van het deelgebied 'De veenweiden: natuur(lijk) met boeren'.

Kernopgaven

Naast de hiervoor genoemde kernprincipes, is in de omgevingsvisie ook de kernvisie 'Het Nieuw Waterlands Peil' opgenomen. De kernvisie bevat een aantal kernopgaven, die gebaseerd zijn op de identiteit van Waterland en de deelgebieden daarbinnen. Hierbij komen aspecten aan de orde als ruimte, cultuur, drukte en rust. Een van de kernopgaven voor alle kernen in Waterland is om te voorzien in woonruimte voor starters, jongeren en senioren. Het initiatief draagt bij aan de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad en kent een invulling die past bij de schaal van de kern. Vooral de vraag naar goedkopere woningen voor starters wordt met dit project bediend.

Draagvlak

In paragraaf 6.2 wordt beschreven hoe de burgers in het kader van burgerparticipatie betrokken zijn bij het proces.

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de Omgevingsvisie Waterland 2030.

Woonvisie Waterland 2020

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie Waterland 2020. Hierin wordt een brede visie uiteengezet met beleidskaders en een uitvoeringsagenda. Het is een visie voor de middellange termijn die rekening houdt met actuele regelgeving en gebaseerd is op feitelijke en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. De woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken met de strategische partners van de gemeente. Opgaven waar de gemeente onder meer voor staat zijn de groeiende woningbehoefte, de veranderende vraag naar woningen en het vergroten van de doorstroming van de kwaliteit van de woningvoorraad in het kader van duurzaamheid.

De gemeente geeft aan tegemoet te willen komen aan de natuurlijke groei van de gemeente en kernen door het selectief toevoegen van nieuwe woningen. De woningbehoefte groeit eerst snel

(400 woningen tot 2020), later langzamer (nog 500 extra woningen tussen 2020 en 2040). Waterland wil echter groei met behoud van kwaliteit. Dit stelt grenzen aan de groei. Op dit moment is een plancapaciteit van 500 woningen tot 2040 het richtgetal. Toekomstige locaties moeten bij voorkeur binnen bestaand bebouwd gebied worden gezocht.

Het voorliggende initiatief is een uitbreiding van de woningvoorraad binnen het bestaande bebouwde gebied, waarbij de woonfunctie al is geregeld binnen het geldende bestemmingsplan. Het initiatief geeft uitvoering aan de woonvisie. De ontwikkeling sluit in dit kader ook aan bij het uitgangspunt van de gemeente om te groeien met behoud van kwaliteit.

Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland

Door een wijziging van de Woningwet is de aanvullende werking ten aanzien van parkeren zoals opgenomen in de Bouwverordening te vervallen. Omdat het wenselijk blijft te voorzien in voldoende parkeerruimte bij ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Waterland in 2017 beleid vastgesteld waarin wordt omschreven op welke wijze de parkeerbehoefte dient te worden bepaald. Het beleid 'Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' is eveneens als uniforme regeling in het bestemmingsplan 'Waterland - Parapluplan 2018' opgenomen (zie ook paragraaf 3.3).

In paragraaf 5.8 wordt ingegaan op de parkeerbehoefte en hoe in deze behoefte wordt voorzien.

Welstandsnota Waterland

De gemeente Waterland heeft haar welstandsbeleid beschreven in de Welstandsnota Waterland 2013. In de Welstandsnota worden algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria onderscheiden. De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt om te beoordelen hoe het bouwwerk past in zijn omgeving. (Ver)bouwplannen worden getoetst aan de Welstandsnota.

Het bouwplan is op 29 oktober 2018 behandeld in de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland. De commissie gaf toen aan dat de ontwikkeling past in hetgeen verder in het gebied ontwikkeld wordt. Men vond wél, dat het dak behoorlijk fors is. Ook vond men de gevelrooilijn te dominant overkomen door zijn vlakheid. Hierdoor wordt zich niet aan de aanwezige ritmiek gehouden. De commissie vond tevens de gevelopeningen op de tweede verdieping te groot en te dicht op de dakrand geplaatst waren. Als laatste punt vond men de roedes niet passend in de landelijke omgeving.

Geadviseerd werd om het plan op volgende punten aan te passen:

1. Meer parcellering aanbrengen in de voorgevel;
2. De gevelindeling en dan met name de bovenste ramen;
3. Geen roedes toepassen in de ramen.

In de verdere uitwerking van het ontwerp is rekening gehouden met het advies van de commissie.

Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2016

De Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2016 geeft de kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het grondbeleid uitvoert. Het doel van het te voeren grondbeleid van de gemeente Waterland is het bevorderen van het gewenste ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten. Dit doel kan (mede) worden bereikt door het meewerken aan ruimtelijke plannen van derden. Bij ruimtelijke plannen van derden waarbij een planologische maatregel moet worden genomen en vanuit de Wro de verplichting bestaat om de kosten van gemeentelijke grondexploitatie te verhalen, wordt gewerkt met exploitatieovereenkomsten en -plannen. Voor dit project wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen ontwikkelaar en gemeente (zie ook paragraaf 6.1).

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 project voorziet in nieuwe woningen. Uitgangspunt is dat de woningen gasloos worden uitgevoerd. Er wordt ook ingezet op het gebruiken van elektrische auto's. Daarnaast zal bij de uitwerking van de woning(en) aandacht besteed te worden aan duurzaam materiaalgebruik.

Groenvisie 2016

De gemeente Waterland heeft een groen en landelijk karakter. Om de bestaande en potentiële waarden van het groen te behouden en in de toekomst verder te ontwikkelen is in 2008 de Groenvisie 2016 vastgesteld. Deze visie biedt aanknopingspunten voor de groene ontwikkelingen binnen de gemeente en vormt de basis voor het beheer. Het perceel maakt geen deel uit van waardevolle groenelementen zoals beschreven in de Groenvisie 2016.

5. Milieuaspecten

5.1. Ecologie

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

In juni 2019 is door onderzoeksbureau Els & Linde een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage). Hierbij is de projectlocatie op 12 juni 2019 ter plaatse door een ecooloog beoordeeld of er beschermde planten en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen.

Beschermde soorten

Uit de resultaten van de quick scan is gebleken dat de aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen niet zijn uit te sluiten. De resultaten van het onderzoek maakt dat het voorkomen van deze soorten aannemelijk in de huidige panden op de planlocatie. Een aanvullend onderzoek naar aanleiding van de quickscan is daarom noodzakelijk en momenteel in uitvoering. Ook wordt marters binnen de planlocatie niet uitgesloten. Vervolg onderzoek hiernaar wordt geadviseerd. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is mogelijk nodig. De aanwezigheid van overwinterende amfibieën is niet uit te sluiten. Effecten kunnen echter eenvoudig worden voorkomen door de bouwplaats af te schermen.

Natura 2000, stikstofdepositie en Natuurnetwerk Nederland

Er is een kans op een effect op stikstofdepositie in het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Daarom is in maart 2020 door onderzoeksbureau Els & Linde een onderzoek naar het effect van het project op stikstofdepositie uitgevoerd (zie bijlage). De berekening is uitgevoerd met de Aerius-rekentool.

Uit de berekeningen is gebleken, dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden. Dat geldt zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase.

Andere effecten op de Natura 2000- gebieden en/of het Natuurnetwerk Nederland zijn uit te sluiten.

5.2. Wateraspecten

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Waterberging

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

Omdat er sprake is van vervanging van bestaande bebouwing en het verharde oppervlak slechts beperkt toeneemt blijft de verhardingstoename ver onder de grens van 800 m², zodat compensatie hier niet aan de orde is.

Grondwater

Het bouwplan voorziet niet in ondergrondse bebouwing zoals kelders, zodat er geen nadelige gevolgen voor het grondwater verwacht worden.

Waterkering

De planlocatie bevindt zich niet binnen de beschermzone van een Waterkering.

5.3. Geluid

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

In juli 2020 is door onderzoeksbureau Cauberg Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit is gebleken dat vanwege geluid dat afkomstig is van de weg N235 (Kanaaldijk) de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt nergens overschreden.

De voor het peiljaar 2030 hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 61 dB. Er dient voor de 16 woningen een hogere waarde van 61 dB te worden/te zijn vastgesteld.

5.4. Bodem

Volgens de Wet bodembescherming is er sprake van een bodemverontreiniging als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de zogenaamde 'streefwaarde' overschrijdt. Daarnaast zijn er in de wet 'interventiewaarden' vastgesteld. Interventiewaarden liggen hoger dan streefwaarden. De vraag of de aanwezigheid van verontreiniging acceptabel is hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden. Mobiele verontreiniging leidt tot een verdere verontreiniging van omliggende gronden en is daarom over het algemeen saneringsplichtig.

Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde nieuwe gebruik. In oktober 2019 is daarom door onderzoeksbureau Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat zich in de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie bevinden. Er is sprake van gemiddeld genomen gehalten boven de tussenwaarden voor zware metalen.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen en nikkel, daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een immobiele verontreiniging in de grond.

In de boven- en ondergrond zijn PFOA en PFOS gemeten boven de rapportagegrens. GenX is niet boven de rapportagegrens aangetoond. Voor het bepalen van de (indicatieve) bodemkwaliteitsklasse blijven de parameters uit het standaard pakket grond leidend.

Gezien de matige tot sterke verontreinigingen zijn er mogelijk belemmeringen met betrekking tot het aanvragen van een bouwvergunning. De grond blijkt na *indicatieve* toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) te variëren tussen klasse industrie en niet toepasbaar. Voor nieuwbouw van woningen kan vanuit het Bevoegd Gezag (gemeente Waterland) geëist worden dat de grond op de locatie voldoet aan klasse wonen. Het wordt geadviseerd de resultaten van dit onderzoek te bespreken met het Bevoegd Gezag alvorens een aanvraag voor een bouwvergunning wordt ingediend.

Verder wordt geadviseerd om in het geval van graafwerkzaamheden een BUS-melding in te dienen, mits er niet in een eerder stadium al gesaneerd is op de locatie. Ook dient er aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om de veiligheidsmaatregelen conform CROW 400 vast te stellen voor de graafwerkzaamheden.

Asbest

In geen van de mengmonsters samengesteld voor analyse op asbest, is asbest aangetroffen boven de rapportagegrens (<1 mg/kg d.s.). Het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt niet overschreden. Aan de hand van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de grond op de onderzoekslocatie niet verdacht is op het voorkomen van asbest boven de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) of boven de maximale samenstellingswaarde voor niet vormgegeven bouwstoffen.

5.5. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. De provincie Noord-Holland heeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en cultuurhistorie - die deel uitmaakt van de verordening - en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft onder andere informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten en historische dijken.

Er bevinden zich geen cultuurhistorische waarden in of rond de projectlocatie, waarmee rekening moet worden gehouden. Nader onderzoek is niet nodig.

5.6. Archeologie

De Archeologienota Waterland 2011, alsmede het bestemmingsplan Kernen Waterland 2013 (zuidelijk deel projectlocatie), vereist op deze locatie archeologisch onderzoek bij plannen groter dan 2.500m² aan nieuwe bebouwing. Voor het noordelijke deel van de projectlocatie is in het kader van het hier geldende bestemmingsplan Watergang 't Schouw (onherroepelijk sinds 2012) een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarin geconcludeerd werd, dat er geen archeologische waarden verwacht kunnen worden. Een archeologisch onderzoek is hier daarom niet aan de orde.

5.7. Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- **Groepsrisico (GR):** Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Uit de risicokaart voor Nederland is gebleken, dat er in de omgeving van de projectlocatie geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Ook zijn er geen wegen, spoorwegen, water of buisleidingen aanwezig waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Onderzoek naar externe veiligheid is daarmee niet nodig.

5.8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Om de invloed van de nieuwe invulling op de verkeerssituatie te bepalen wordt een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe situatie. Voor de berekeningen wordt gebruik gemaakt van de CROW-kencijfers zoals deze op dit moment gelden (CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Vooropgesteld moet worden dat de in het project voorziene woonfunctie al is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan en de aanvaardbaarheid op onder meer het verkeersgebied bij de vaststelling van het bestemmingsplan al vast is komen te staan.

Op grond van de vigerende bestemmingsplannen zijn maximaal 5 woningen mogelijk. Dat resulteert in circa 22 mvt/etmaal.

In de nieuwe situatie worden er 16 woningen gerealiseerd. Dat resulteert in circa 69 mvt/etmaal.

In totaal neemt het aantal verkeersbewegingen met rond 47 mvt/etmaal toe ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal gaat het om een toename van gemiddeld circa 2 mvt/uur. Deze toename is verwaarloosbaar en kan zonder meer op de bestaande wegen veilig worden afgewikkeld.

Parkeren

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dat nodig is in de nieuwe situatie, wordt gebruik gemaakt van het 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland'. Dit beleid is van toepassing op gebouwen en/of voorzieningen die aanleiding geven tot een te verwachten parkeerbehoefte dan wel een te verwachten ruimte voor het laden en lossen van goederen. Bepaald is verder dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het terrein dat bij het gebouw behoort. Indien niet kan worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein kan het bevoegd gezag afwijken van deze eis, indien de parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand van het gebouw dat de parkeerbehoefte veroorzaakt worden gerealiseerd. Voor woningen is deze afstand bepaald op 100 meter.

De parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de CROW-kencijfers. Hierbij hanteert de gemeente conform haar beleid de gemiddelde norm. Daarnaast kent het parkeerbeleid van de gemeente conform bijlage 2 geen verschil in de norm van koop- en huurwoningen. De CROW maakt dat verschil wel. Het beleid maakt wél een verschil per prijsklasse.

Bijlage 2 Categorisering woningen

Behorende bij Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland

Categorisering woningen naar verkoopprijzen:

Sociale woningen huur/koop	tot € 165.000,-
Woning (goedkoop) huur/koop	€ 165.000,- t/m € 200.000,-
Woning (midden) huur/koop	€ 201.000,- t/m € 350.000,-
Woning (duur) vrije sector huur/koop	vanaf € 351.000,-

Categorisering woningen naar huurprijzen:

Goedkope huur is tot € 710,- per maand
Midden huur is vanaf € 711,- per maand tot € 949,-
Dure huur is vanaf € 950,- per maand en hoger

Tabel met koop- en huurprijzen (Gemeente Waterland)

Voor het onderhavige project wordt dan ook uitgegaan van de gemiddelde norm van alle normen uit het CROW m.b.t. betreffende prijsklassen huur en koop. Het project voorziet in het volgende programma:

6 woningen sociale/goedkoop koop (sociaal/sociaal plus)

10 woningen midden koop (vrije sector midden)

Het CROW hanteert volgende normen:

Parkeerkencijfers koop, etage, goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0	
matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	

Parkeerkencijfers koop, etage, midden									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	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	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	
matig stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,5	2,3	
weinig stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
niet stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	

Parkeerkencijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	0,3 pp per woning
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	

Voor de sociale koopwoningen gelden de gemiddelde CROW normen voor goedkope koop en midden/goedkoop huurwoningen (want het gemeentelijke beleid kent geen verschil tussen koop en huur) voor “matig stedelijk gebied in rest bebouwde kom”.

Hiervoor gelden de volgende min/max normen: 1,2/2 en 1/1,8 pp/woning, gemiddeld dus een norm van 1,5 pp/woning. Dat resulteert in een parkeerbehoefte voor de sociale en sociale plus koopwoningen van 9 pp's.

Voor de vrije koopwoningen in het middensegment gelden de gemiddelde CROW normen voor midden koop en midden/goedkoop huurwoningen (want het gemeentelijke beleid kent geen verschil tussen koop en huur) voor "matig stedelijk gebied in rest bebouwde kom".

Hiervoor gelden de volgende min/max normen: 1,4/2,2 en 1/1,8 pp/woning, gemiddeld dus een norm van 1,6 pp/woning. Dat resulteert in een parkeerbehoefte voor de koopwoningen in het middensegment van 16 pp's.

In totaal ontstaat er een parkeerbehoefte van 25 pp's.

Vervolgens kent de gemeente in haar beleid een tabel met omrekenwaardes voor parkeren op eigen terrein (zie volgende tabel).

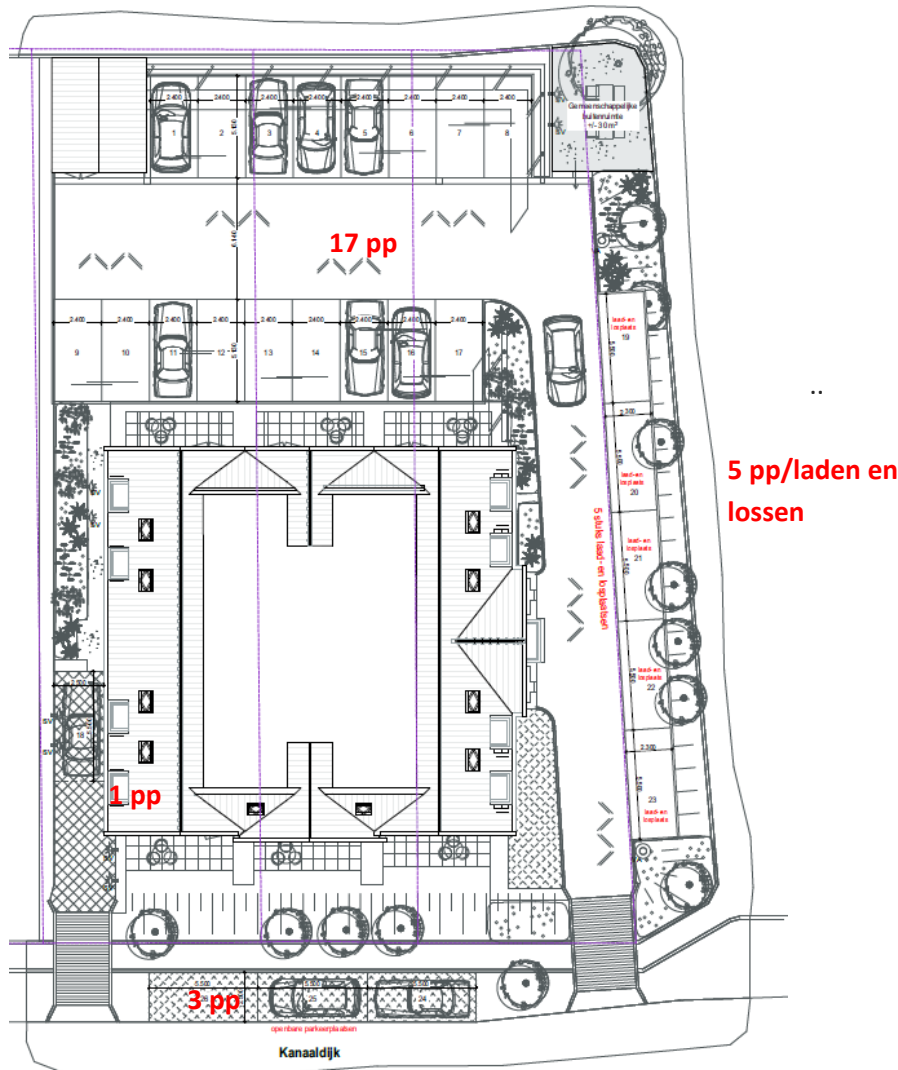
Bijlage 3 Omrekenwaardes parkeren eigenterrein

Behorende bij Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland

Parkeervoorziening op eigen terrein	Theoretisch aantal	Berekening aantal	Opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,2	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,5	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,2	Oprit minimaal 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,6	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit minimaal 4,5 meter breed

Omrekenwaardes parkeervoorzieningen, op eigen terrein, bij woningen (Gemeente Waterland)

Hier achter ligt het idee dat een oprit in principe een parkeerplaats op eigen terrein is, maar vaak in de praktijk niet als zodanig wordt gebruikt. Dat geldt ook voor de andere genoemde varianten. De genoemde varianten passen echter niet bij de onderhavige situatie. Hier worden namelijk 23 volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein en 3 langs de weg gerealiseerd (zie volgende afbeelding). Conform het parkeerbeleid van de gemeente voorziet het plan door dubbelgebruik ook in vijf laad- en losplaatsen (9.00-17.00), die in de avond voor de woningen gebruikt worden.



Afbeelding: aantal parkeerplaatsen projectlocatie

In totaal worden er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente.

5.9. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een plan/project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van “niet in betekenende mate”. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of

een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Zoals in de vorige paragraaf is aangetoond is er geen sprake van een significante toename van verkeersbewegingen. De toename is vele malen kleiner dan de toename die zorgt voor een uitstoot die in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van de luchtkwaliteitskaart van Atlas Leefomgeving (www.atlasleesomgeving.nl, geraadpleegd op 12 mei 2020) zijn de huidige achtergrondconcentraties ter plaatse van de projectlocatie in kaart gebracht. Dit om te bepalen of er ter plaatse sprake is van een goed woon en leefklimaat.

Jaar	GCN-achtergrondconcentraties		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2017	23,52	18,16	10,51
Grenswaarden	40	40	25

Tabel: achtergrondconcentraties projectlocatie (bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de monitoringstool blijkt dat de achtergrondconcentraties in 2017 van stikstofdioxide NO₂ 23,52 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 18,16 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 10,51 µg/m³ zijn. De grenswaarden voor toetsing zijn voor stikstofdioxide NO₂ 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} 25 µg/m³. Hier wordt ter plaatse ruim aan voldaan. Ook in 2020 blijven de achtergrondconcentraties ruim onder de grenswaarden. Aangezien het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit, zullen de concentraties ook na realisatie van het project ver onder de grenswaarden blijven.

5.10. Milieuzonering

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

De aard van de afwijkingen van het bestemmingsplan hebben geen gevolgen voor bedrijven in de omgeving, de woonfunctie is immers reeds toegestaan in de kernen en de afstand is groot.

5.11. Milieueffectrapportage

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

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907; de uitspraak van de Afdeling van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en uitspraak van 18 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1297). De wetgeving en jurisprudentie zijn voor interpretatie vatbaar en laten daarom beoordelingsruimte aan het bevoegd gezag.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 11 extra woningen. De woonfunctie is op grond van de geldende bestemmingsplannen al toegelaten en leiden de afwijkingen van het bestemmingsplan niet tot de vestiging van nieuwe functies of het toevoegen van relevante volumes. Het aantal is met 11 extra woningen (16 in totaal) beperkt. Hierdoor is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Uit de in voorafgaande paragrafen beoordeelde effecten wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat er daarom geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te voeren.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project zal plaatsvinden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning zijn verzekerd via de legesverordening van de gemeente Waterland. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin diverse zaken worden vastgesteld.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de planvorming is ook de buurt geïnformeerd over het project. Zo heeft op 18 maart 2019 een informatieavond over het project plaatsgevonden. Van de 52 uitgenodigde adressen waren 14 langs geweest. Op 2 april 2019 heeft een gesprek met de Dorpsraad Watergang plaatsgevonden. Waar initiatiefnemer het plan heeft toegelicht en waar de mogelijkheid bestond om (kritische) vragen te stellen. Van beide bijkomsten zijn verslagen opgesteld (zie bijlagen).

Conform artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bij een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat belanghebbenden gedurende de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt zienswijzen kunnen indienen. De resultaten van deze ter inzage legging worden betrokken in de besluitvorming omtrent deze omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning kan daartegen beroep en hoger beroep worden ingesteld. Tegen de te zijner tijd aan te vragen / te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.