

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Kanaaldijk 33 te Watergang
STATUS	4.0
PROJECTNUMMER	20190
DATUM	26 oktober 2021
AUTEUR	ing. B.M. (Bart) van den Haak



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie	5
2.2 Beschrijving van het plan	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	7
3 Ruimtelijk beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.5 Conclusie ruimtelijk beleid	20
4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Verkeer en parkeren	21
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.3 Water	23
4.4 Bedrijven en milieuzonering	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Geluid	26
4.7 Luchtkwaliteit	27
4.8 Natuur	29
4.9 Bodem	31
4.10 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	32
5 Beschrijving uitvoerbaarheid	37
5.1 Economische uitvoerbaarheid	37
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	38

Bijlagen

1. Ontwerptekeningen
2. Akoestisch onderzoek
3. Situatietekening t.b.v. archeologie
4. Ecologische quickscan
5. Stikstofdepositieberekening
6. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek
7. Watertoets
8. Parkeerbehoefteberekening gemeente Waterland

1 Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de beoogde ontwikkeling van vijf woningen ter plaatse van de Kanaaldijk 33 en 33B te Watergang, gemeente Waterland. Het initiatief betreft het verbouwen van een gebouw met woon- en bedrijfsruimte tot drie woonappartementen en aanvullend de bouw van twee vrijstaande woningen. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen.

Voorafgaande aan de planologische procedure is bij de gemeente een principeverzoek ingediend. De gemeente Waterland heeft op 27 februari 2020 gereageerd op het verzoek en aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan, mits het programma bestaat uit twee sociale huur- of koopappartementen, één koopappartement in de vrije sector en twee vrije sector koopwoningen.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Kanaaldijk 33 en 33B te Watergang met de kadastrale gegevens Waterland H 231 en H 232. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern van Watergang en wordt direct ontsloten aan de Kanaaldijk. Direct ten westen van de Kanaaldijk is het Noordhollandsch Kanaal gelegen.

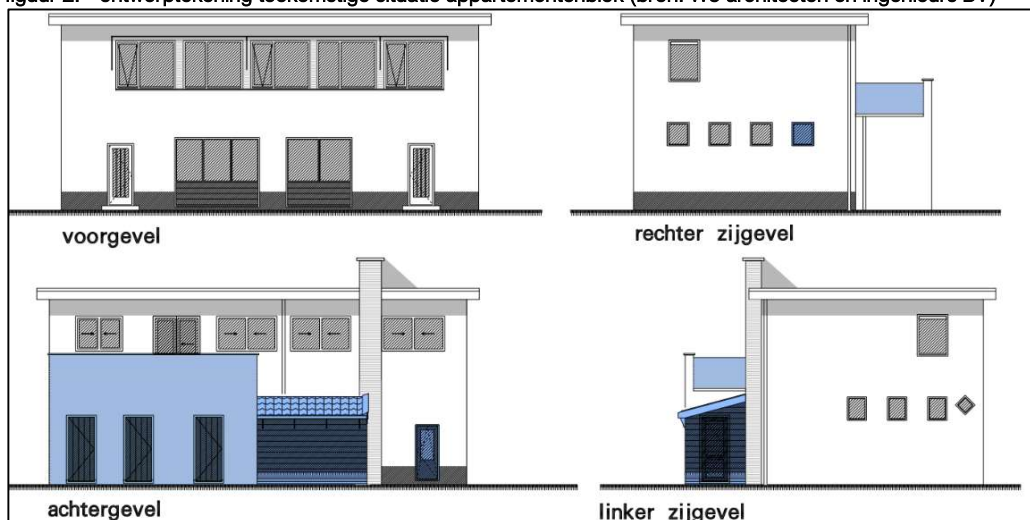
figuur 1. luchtfoto projectlocatie (bron: Google Maps)



2.2 Beschrijving van het plan

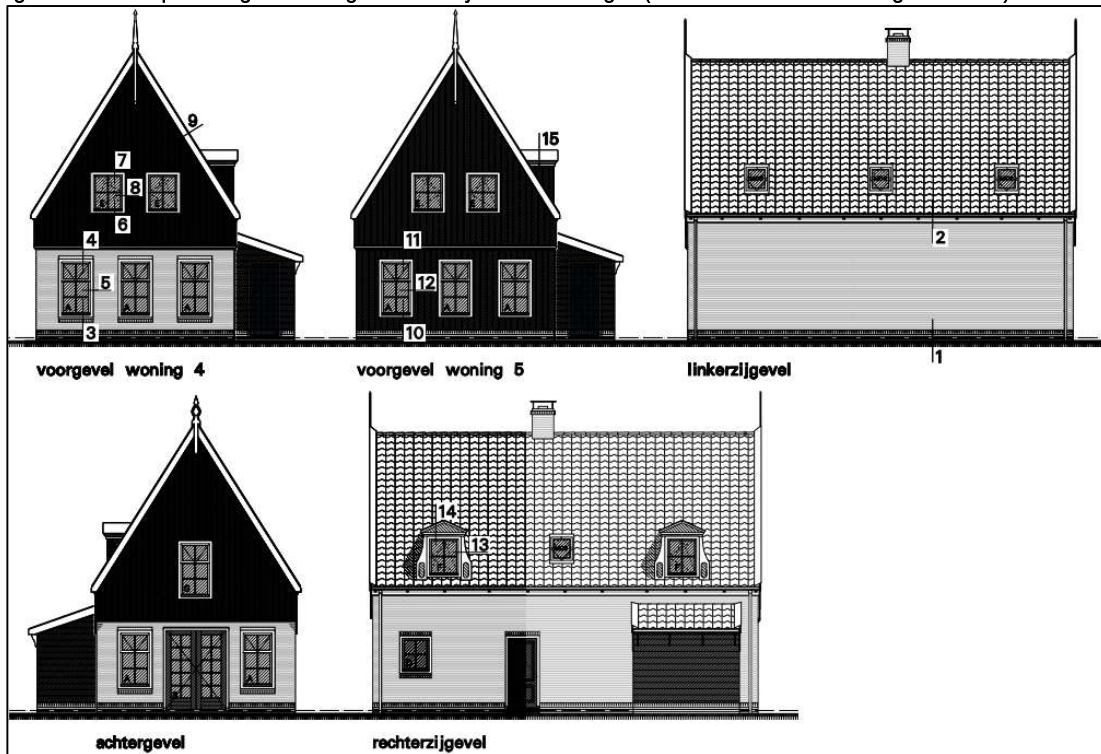
In de huidige situatie is bebouwing in de vorm van een gebouw met woon- en bedrijfsruimte op het perceel aanwezig. Een deel van het hoofdgebouw blijft behouden en zal worden gerenoveerd. Het betreft het meest westelijk gelegen deel van de bebouwing. In het te renoveren pand worden drie appartementen, waarvan twee sociale huur- of koopappartementen en één koopappartement in de vrije sector, gerealiseerd. De twee appartementen in de sociale sector worden op de begane grond gerealiseerd en zijn naast een woon- en badkamer voorzien van één slaapkamer. Het appartement in de vrije sector is beoogd op de eerste verdieping en heeft drie slaapkamers en een balkon aan de achterzijde van het pand. Alle woningen zijn voorzien van een berging aan de buitenzijde van het pand. In figuur 2 is een weergave opgenomen van de aanzichten van de voor-, zij- en achtergevel van het pand. In bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing is een set met ontwerptekeningen toegevoegd, waarin tevens dwarsdoorsneden en plattegronden zijn opgenomen. De bouwhoogte van het hoofdgebouw wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie.

figuur 2. ontwerptekening toekomstige situatie appartementenblok (bron: W3 architecten en ingenieurs BV)



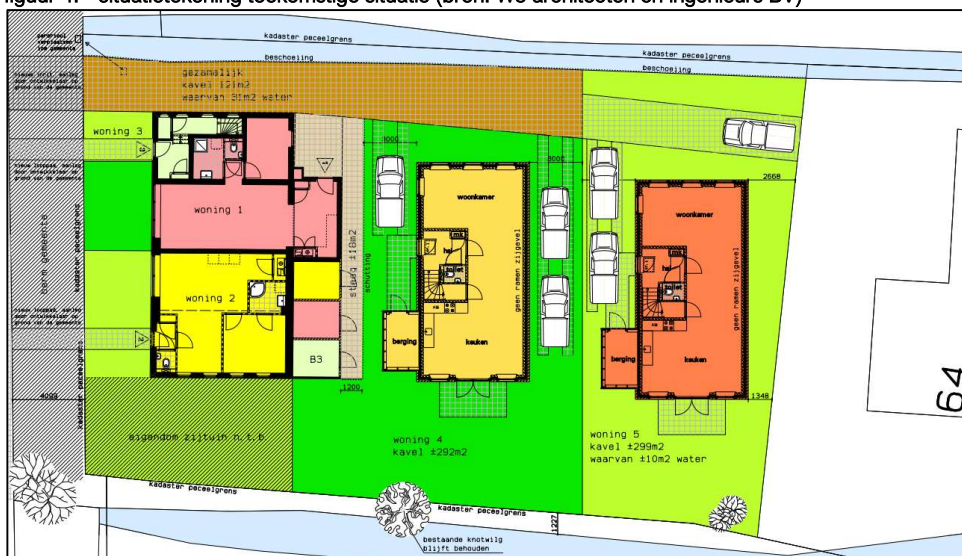
Ten oosten van het te behouden pand wordt het bestaande bijgebouw gesloopt en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Beide woningen betreffen vrije sector koopwoningen en zijn voorzien van drie verdiepingen. De begane grond bestaat uit een woonkamer met hal en een toilet. Op de eerste verdieping worden drie slaapkamers, een badkamer en een toilet gerealiseerd. De tweede verdieping betreft een ruimte voor onder meer de technische installatie. De woningen hebben een bouwhoogte van 9 meter. De goot is halverwege de eerste verdieping beoogd op een hoogte van 4 meter ten opzichte van maaiveld. Beide woningen zijn voorzien van een berging aan de buitenzijde van de woning. In figuur 3 is een weergave opgenomen van de aanzichten van de voor-, zij- en achtergevel van het pand. In bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing is een set met ontwerptekeningen toegevoegd, waarin tevens een dwarsdoorsnede en plattegronden zijn opgenomen.

figuur 3. ontwerptekening toekomstige situatie vrijstaande woningen (bron: W3 architecten en ingenieurs BV)



In figuur 4 is een situatietekening van het gehele plangebied opgenomen. De situatie is tevens toegevoegd aan bijlage 1.

figuur 4. situatietekening toekomstige situatie (bron: W3 architecten en ingenieurs BV)



2.3 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsplannen ter hoogte van de projectlocatie zijn het bestemmingsplan “Kernen Waterland 2013”, vastgesteld op 11 april 2013 en het paraplubestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Waterland – Parapluplan 2018’, vastgesteld op 7 juni 2018.

2.3.1 Bestemmingsplan ‘Kernen Waterland 2013’

De locatie heeft de bestemming ‘Wonen - 2’ en ‘Tuin – Onbebouwd’. In het westelijk deel van de bestemming ‘Wonen – 2’ is een bouwvlak gelegen met de functieaanduiding ‘Kantoor’. In het bouwvlak geldt een maximale bouw- en goothoogte van 5,4 meter. Op het perceel zijn tevens de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 2’, ‘Waarde - Archeologie 4’ en ‘Waarde - Aardkundig’ van toepassing. Een uitsnede van de verbeelding is weergegeven op onderstaand figuur.

figuur 5. uitsnede verbeelding (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Binnen de bestemming ‘Wonen - 2’ worden woonhuizen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mantelzorg en kleinschalig toeristisch overnachten. Tevens is het mogelijk om binnen de bestemming ‘Wonen – 2’ bijbehorende bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kleinschalige duurzame energiewinning, rustpunten, water, tuinen, erven en terreinen en andere bouwwerken te realiseren. Ter plaatse is ter plaatse van de functieaanduiding ‘kantoor’ tevens een kantoor toegestaan.

De voor ‘Tuin - Onbebouwd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen of woongebouwen. Daarnaast mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van nutsvoorzieningen, kleinschalige duurzame energiewinning en water.

De dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 2’ en ‘Waarde - Archeologie 4’ zijn opgenomen ter bescherming van archeologische waarden in het gebied. Voor categorie 2 dient rekening te worden gehouden met archeologie bij een planomvang vanaf 100 m² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 35 centimeter. Voor categorie 4 geldt hetzelfde bij een planomvang vanaf 2.500 m² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 40 centimeter.

De provincie Noord-Holland heeft in de structuurvisie en de verordening een aantal aardkundig waardevolle gebieden aangewezen. Deze gebieden hebben de dubbelbestemming ‘Waarde - Aardkundig’ gekregen. Ter bescherming van deze waarde, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor

bepaalde werken en werkzaamheden moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit betreft het aanleggen en dempen van sloten, ontgrondingen en andere ingrijpende wijzigingen in de bodemstructuur. Deze vergunning wordt slechts verleend als het gaat om werkzaamheden die geen onevenredige afbreuk doen aan de aardkundige waarden binnen de dubbelbestemming.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van drie appartementen en twee vrijstaande woningen. De drie appartementen worden in het bestaande bouwwerk gerealiseerd. De twee vrijstaande woningen zijn voorzien op het achtergelegen gebied. In het achtergelegen gebied is sprake van een bestemming 'Wonen – 2' zonder bouwvlak. De realisatie van twee vrijstaande woningen op gronden zonder een bouwvlak is strijdig met het planologisch regime.

Daarnaast worden ten opzichte van de bestaande, planologische situatie woningen toegevoegd. Conform de laatst vergunde situatie (1956 – 1957) zijn twee woningen op het perceel aanwezig. Op basis van artikel 39.1 onder a is het overschrijden van het bestaand aantal woningen niet mogelijk. Omdat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van totaal vijf woningen, is de ontwikkeling ook op dit onderdeel strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Een planologische procedure is noodzakelijk voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

2.3.2 Paraplubestemmingsplan 'Bestemmingsplan Waterland – Parapluplan 2018'

Het parapluplan 'Bestemmingsplan Waterland - Parapluplan 2018' voorziet in een aantal onderwerpen die rechtstreekse doorwerking hebben in het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013'. Het parapluplan kan dan ook niet los worden gezien van deze plannen, maar alleen in samenhang met deze plannen worden gelezen. In de regels van het parapluplan is steeds een verwijzing naar de ruimtelijke plannen opgenomen, waardoor de juridische samenhang tussen de ruimtelijke plannen en het parapluplan wordt gewaarborgd. Het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' is als gevolg van het paraplubestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

1. Generatiewonen;
2. Parkeren en laden en lossen;
3. Kleinschalig toeristisch overnachten bij woonschepen;
4. Zichtbaarheid wegprofielen Bestemmingsplan Buitengebied 2013;
5. Cultuurhistorische waarde ensemble dijk & dorp Uitdam.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een afwijking van de onder ad. 1 en ad. 3 t/m ad. 5 genoemde onderdelen uit het paraplubestemmingsplan 'Bestemmingsplan Waterland – Parapluplan 2018'. Ten opzichte van de huidige situatie wijzigt de parkeerbehoefte, waardoor ad. 2 van toepassing is. In paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

figuur 6. Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen

en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan prioriteit 3 van de NOVI 'Sterke en gezonde regio's'. Het verdichten van het bebouwd stads- en dorpsgebied draagt bij aan een gezonde regio. De kern Watergang is relatief klein. Het toevoegen van woningen in kleine kernen draagt bij aan de instandhoudingsdoelstellingen van lokale voorzieningen. Voor zover de Nationale Omgevingsvisie voor deze ontwikkeling relevant is, draagt het plan bij aan de doelstellingen van de visie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011. Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Relatie tot ontwikkeling

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 21 april 2008 vastgesteld. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het 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 wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- 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.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- 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.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van drie extra woningen ten opzichte van de huidige planologische situatie. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan elf woningen, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (bron: uitspraak 201608869/1/R3, kenmerk: ECLI:NL:RVS:2017:1724). Binnen de beoogde ontwikkeling is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in dit kader. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet te worden gemotiveerd en vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 en Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdbambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het 'waarom' en ten dele over het 'wat'. Onder de hoofdbambitie, 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland, te weten de Omgevingsverordening NH2020 (inwerking getreden op 17 november 2020). Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Relatie tot ontwikkeling

De provincie Noord-Holland heeft een interactieve kaart ontworpen, behorend tot de Omgevingsverordening NH2020. Het plangebied kent vier raakvlakken in deze interactieve kaart, namelijk de zone Wateroverlast, de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000-gebieden, Bodemsanering en het beperkingengebied provinciale wegen.

In dat kader geldt het volgende:

1. Bij de Zone Wateroverlast horen regels die toezien op de normen voor waterkwantiteit. De regels zijn opgenomen in afdeling 5.2 van de Omgevingsverordening NH2020. Uit artikel 5.4 volgt dat de regels in afdeling 5.2 gaan over regionale wateren in beheer van de waterschappen. In artikel 5.5 is vervolgens opgenomen dat de regels inhoudelijk toezien op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht. Regionaal water maakt geen onderdeel uit van de projectlocatie. Een verdere toets aan de normen voor bergings- en afvoercapaciteit kan dan ook achterwege blijven. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat in de Omgevingsvisie Waterland 2030 is opgenomen dat de kans op een overstroming in de gemeente Waterland (heel) klein is omdat de dijken goed in orde zijn en met het project 'Dijkversterking' nog verder in orde worden gebracht.
2. De in de Omgevingsverordening NH2020 vastgestelde kritische afstanden van Natura 2000-gebieden betreffen minimumafstanden voor helikopterstarts en -landingen nabij Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een dergelijke activiteit en derhalve zijn de bepalingen ten aanzien van de kritische afstanden niet van toepassing. Dat laat onverlet dat bij de onderhavige ontwikkeling aandacht is voor stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op de in de nabijheid gelegen Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.8 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt daar nader op ingegaan. In deze paragraaf wordt volstaan met de vermelding dat van een negatief effect op de Natura 2000-gebieden geen sprake is.
3. De regels behorende bij het onderwerp Bodemsanering zijn opgenomen in afdeling 4.3 van de Omgevingsverordening NH2020. De regels hebben als doel de bodem te beschermen en zien met name toe op de wijze van sanering. Uit uitgevoerd bodemonderzoek blijkt dat een BUS-melding noodzakelijk is voor het uitvoeren van de werkzaamheden rondom de realisatie van het plan. De voorschriften voor de wijze van melden uit de Omgevingsverordening NH2020 worden hierbij, voor zover van toepassing, in acht genomen.
4. De regels ten aanzien van Provinciale wegen zijn opgenomen in afdeling 4.10 van de Omgevingsverordening NH2020. De projectlocatie is gedeeltelijk gelegen in het zogeheten beperkingengebied provinciale wegen. Op basis van artikel 4.81 geldt dat het verboden is om in het beperkingengebied provinciale wegen zonder omgevingsvergunning:
 - a. een weg aan te leggen of verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, waaronder het aansluiten van een weg op een provinciale weg;
 - b. een uitweg op een provinciale weg te maken, te hebben, te wijzigen of te verwijderen of het gebruik van een uitweg op een provinciale weg in betekenende mate te intensiveren.

Van een dergelijke activiteit is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake. Een omgevingsvergunning is derhalve niet noodzakelijk.

Uit bovenstaande toets volgt dat de diverse zones / onderwerpen geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Aanvullend wordt daarbij opgemerkt dat de projectlocatie niet is gelegen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied', 'MRA – Landelijk gebied' of 'Bijzonder provinciaal Landschap'. De voorgenomen ontwikkeling is daarnaast niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (zie ook paragraaf 3.1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing). Een toets aan de regels uit paragraaf 6.1.1 van de Omgevingsverordening NH2020 kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

De Omgevingsvisie NH2050 en de Omgevingsverordening NH2020 vormen geen belemmering voor dit plan.

3.2.2 Provinciale Woonvisie 2010 – 2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'

In juni 2010 zijn de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid' en de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' vastgesteld. Hieraan is onder andere uitvoering gegeven met de 'Provinciale Woonvisie Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'. Op 31 maart 2020 is de Woonagenda

provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Om aan de Provinciale Woonvisie en de Woonagenda uitvoering te geven zijn onder andere drie instrumenten voorhanden:

- de Regionale Actieprogramma's Wonen,
- de regionale woonakkoorden en,
- het Woonfonds.

In april 2020 heeft de provincie Noord-Holland op basis van haar Omgevingsvisie 2018 het woonbeleid uitgewerkt in de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025. Met deze Woonagenda wil de provincie uitvoering geven aan een aantal doelstellingen, zoals het bouwen van voldoende betaalbare en duurzame woningen en het bevorderen van de regionale samenwerking middels regionale woonakkoorden voor de periode 2021-2025. Gemeenten en regio's kunnen zelf bepalen in welke samenstelling zij een woonakkoord sluiten. In het nieuw te sluiten Woonakkoord dient rekening gehouden te worden met bestaande kaders en afspraken, die soms op een ander c.q. hoger schaalniveau zijn vastgesteld, zoals in de Metropoolregio Amsterdam, waar Zaanstreek-Waterland onderdeel van uitmaakt. Dit woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP). In het RAP maakten de gemeenten in de regio Zaanstreek-Waterland jarenlang afspraken over het woonbeleid. In tegenstelling tot het RAP in de voorgaande periode zal de provincie weer partij zijn in de regionale woonafspraken.

De acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland hebben besloten in deze samenstelling samen met de provincie een woonakkoord te willen maken voor de periode 2021-2025. Dit aan de hand van vier thema's:

5. Nieuwbouw/ woningbouwprogrammering
6. Betaalbare voorraad
7. Wonen en Zorg
8. Duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulair bouwen

Relatie tot ontwikkeling

Uit de woonvisie blijkt dat de realisatie van nieuwe woningen goed moet aansluiten bij de behoefte daarvan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van drie extra woningen op de projectlocatie. De segmentering van de te realiseren woningen is afgestemd met de gemeente Waterland en is in overeenstemming met de provinciale woonvisie.

Conclusie

De Provinciale Woonvisie 2010 – 2020 'Goed Wonen in Noord-Holland' vormt geen belemmering voor dit plan.

3.2.3 Woonagenda Provincie Noord-Holland 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 is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten (april 2020).

Sneller meer woningen bouwen

Er bestaat momenteel een grote vraag naar woningen en er zijn gelukkig ook veel plannen. Bij sommige woningen zijn alle planologische procedures doorlopen en deze mogen meteen gebouwd worden. In de praktijk moeten ook bij deze plannen soms nog wel een of meer knelpunten worden opgelost voordat er gebouwd kan worden. De provincie richt zich daarbij in eerste instantie op de plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan in gemeenten met een relatief grote bouwopgave. In tweede instantie kijkt de provincie naar plannen die nog moeten worden vastgelegd in een bestemmingsplan maar wel ook passen binnen landelijke en provinciale wet- en regelgeving. Samen met afzonderlijke gemeenten, Metropoolregio Amsterdam en Bouwend Nederland zet de provincie zich in om knelpunten weg te nemen en tot productie te komen via het uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw.

Regionale afspraken wonen

De provincie richt zich op bouwprojecten waar behoefte aan is. Vooral op de steden omdat daar de meeste mensen nu eenmaal graag wonen. Echter, de stad moet wel leefbaar en aantrekkelijk blijven, zodanig dat de 'lucht niet uit de stad gehaald wordt'. Gemeenten maken regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden.

Er moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt wat de beste plek is om te gaan bouwen. Hierbij wordt onder andere ook rekening gehouden met bereikbaarheid, werkgelegenheid, gezondheid, waterberging, natuur, ruimte.

Relatie tot ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling worden vijf woningen mogelijk. Het aantal woningen neemt ten opzichte van de huidige vergunde situatie slechts met drie woningen toe. De voorgenomen ontwikkeling voorziet daarmee echter wel in een woningbehoefte (zie hierna onder regionaal en gemeentelijk beleid), een van de speerpunten van de woonagenda.

Conclusie

De Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020 – 2025 vormt geen belemmering voor dit plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040

In de regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven Waterlandse gemeenten (nog) in ISW-verband de koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de visie staat het behoud en de versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop. Om de kernen vitaal te houden en de bereikbaarheid van de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam te waarborgen worden de noodzakelijke sociaaleconomische en infrastructurele maatregelen uitgevoerd.

Waterland maakt qua woningmarkt en werkgelegenheid duidelijk deel uit van de Metropoolregio Amsterdam en de Randstad. In deze regio is nog een behoefte aan 150.000 extra woningen. In de Randstad als totaal is de geschatte behoefte 500.000 woningen over een periode van 2009 tot 2040. Waterland kan en wil zich daar niet aan onttrekken, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. Wel kiest Waterland er bewust voor als regio niet in bevolkingsaantal terug te lopen. Dat kan door een kwalitatieve impuls van ongeveer 5.000 woningen tussen 2020 en 2040. Daarmee levert de regio een bijdrage aan het vergroten van de nodige diversiteit aan woonmilieus op Randstadniveau en de vitaliteit van de eigen regio.

In de Bouwstenennotitie is berekend dat met de bouw van ongeveer van 2.200 woningen de regio na 2020 qua inwoneraantal constant kan blijven. Dit acht men in Waterland een minimale opgave in ons streven naar sociaaleconomisch vitale kernen. Hierbij kiest de regio expliciet niet voor grootschalige woningbouwlocaties, maar voor bescheiden ontwikkelingen die passen in de aard en schaal van de regio.

Relatie tot ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling worden drie appartementen en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. In de bestaande situatie is sprake van een woon- en bedrijfsruimten. Daarnaast wordt het achtergelegen bijgebouw gesloopt. De beoogde ontwikkeling is te beschouwen als een kleine, bescheiden ontwikkeling die past in de aard en schaal van de regio.

Conclusie

De Regiovisie Waterland 2040 vormt geen belemmering voor dit plan.

3.3.2 Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020

Op 30 juni 2016 is de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020 vastgesteld. Hierin is opgenomen op welke thema's de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam op het gebied van de woningmarkt willen blijven samenwerken. Dit zijn de thema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling.

De regionale samenwerkingsagenda is de 'paraplu' voor de diverse gemeentelijke woonvisies in de regio en geeft de gezamenlijke ambities en opgaven weer. De gemeenten werken dit verder uit in hun lokale woonvisie. Op regionaal niveau wordt afgestemd over de vraag in hoeverre de lokale plannen bijdragen aan de regionale ambities en opgaven. De opgaven en acties uit deze samenwerkingsagenda vormen een belangrijke basis voor het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP 2016-2020) van de Stadsregio Amsterdam.

Op basis van de opgaven en rekening houdend met de randvoorwaarden die zijn opgenomen in de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020 heeft een verder uitwerking plaatsgevonden in de Woonvisie Waterland 2020. Inmiddels is door de gemeente Waterland een nieuwe Woonvisie opgesteld (vastgesteld op 25 maart 2021, gepubliceerd op 22 april 2021).

Relatie tot ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling worden vijf woningen mogelijk gemaakt die voldoen aan de huidige kwaliteitseisen voor wonen. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016 – 2020. Op de 25 maart 2021 is de (nieuwe) Woonvisie Waterland 2025 vastgesteld. In paragraaf 3.4.2 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

De Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016 – 2020 vormt geen belemmering voor dit plan.

3.3.3 Gezamenlijke visie en samenwerkingsagenda Zaanstreek-Waterland

Op 28 augustus 2017 is de gezamenlijke visie en samenwerkingsagenda Zaanstreek-Waterland vastgesteld. In deze visie komen de volgende thema's aan bod: wonen, economie, toerisme en recreatie, landschap en erfgoed, duurzaamheid, bereikbaarheid, ruimtelijke ontwikkeling en big data. Per thema worden de ontwikkelingen, kansen en acties benoemd en toegelicht. De samenwerkingsagenda heeft een dynamisch karakter. De thema's en acties die worden voorgesteld kunnen, waar nieuwe ontwikkelingen dat nodig maken, worden aangepast.

Zaanstreek-Waterland is als woongebied uniek in zijn verscheidenheid. Op een steenworp van Amsterdam biedt Zaanstreek-Waterland een variëteit aan steden, stadjes, woonkernen en vrij liggende woningen in een prachtig landelijk gebied van veenweiden en droogmakerijen. De toenemende woningvraag biedt kansen om de verscheidenheid – die wij koesteren- nog op een hoger plan te brengen. We willen die vraag benutten om de contrasten en de dynamiek te vergroten, de kwaliteit van de steden en de vitaliteit van de kernen te verhogen en het draagvlak voor (regionale) voorzieningen te versterken. Met de genoemde verscheidenheid en de versterking daarvan onderscheiden wij ons van andere delen van de MRA en dragen zo bij aan een complete metropool.

De bouwopgave biedt een kans om de diversiteit van de woningvoorraad te vergroten, de vitaliteit van de kernen te versterken en tegelijkertijd de sociale woningvoorraad op peil te houden. Zaanstreek-Waterland wil haar aanzienlijke betaalbare voorraad en 'middensegment koop' behouden en daarnaast meer dure woningen toevoegen. Ook wil Zaanstreek-Waterland tegemoetkomen aan de vraag naar middel dure huurwoningen, een segment dat nog grotendeels ontbreekt. In de gehele deelregio zijn naast eengezinswoningen meer appartementen nodig, onder andere voor senioren en jonge één- en tweepersoonshuishoudens.

Relatie tot ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling worden vijf woningen mogelijk. Twee van de vijf te realiseren woningen betreffen sociale huur- of koopappartementen, waardoor met de voorgenomen ontwikkeling eveneens een bijdrage wordt geleverd aan het op peil houden van de sociale woningvoorraad. De overige woningen (bestaande uit een koopappartement en twee vrijstaande woningen) betreffen vrije sector woningen. Door het divers aanbod aan (type) woningen, worden de verschillende doelgroepen aan woningzoekenden bediend.

Conclusie

De gezamenlijke visie en samenwerkingsagenda Zaanstreek – Waterland vormen geen belemmering voor dit plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Waterland 2030

Op 9 maart 2017 heeft de raad van de gemeente Waterland de Omgevingsvisie Waterland 2030 vastgesteld. 'Het Nieuw Waterlands Peil' is de nieuwe handelsgeest van de gemeente Waterland. Een vitale samenleving stoelt op contact en initiatief. Daar moet wel ruimte voor zijn. Ruimte om elkaar te ontmoeten en ruimte om te ondernemen. Dat is de belangrijkste uitkomst van het interactieve proces van, met en tussen de bewoners, belanghebbenden en geïnteresseerden van Waterland. Het is nog geen vanzelfsprekendheid dat die ruimte er is. Daar is ontmoeting en organisatie voor nodig: in het openbaar gebied, binnen openbare voorzieningen, meegroeïend met de eisen van de tijd.

Het vraagt ook ruimte in het denken, bemiddelen en faciliteren van initiatieven die bijdragen aan de vitaliteit van de gemeente en de samenwerkingsvormen in de regio. Dit wordt de nieuwe handelsgeest genoemd. Een handelsgeest die bijdraagt aan versterking van de identiteit van de gemeente Waterland.

Relatie tot ontwikkeling

De specifieke identiteit van Waterland verschilt per gebied. Op de ID-kaart van Waterland is zichtbaar dat het plangebied zich bevindt binnen het gebied 'De Kernen'. Daar waar over de kernen van Waterland gesproken wordt, komen twee belangrijke waarden naar voren: de kleinschaligheid van kernen en bebouwing en de actieve en betrokken bevolking. Belangrijk bij een ontwikkeling in de kernen:

- 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.

Aan de vijf kernprincipes zoals benoemd in de omgevingsvisie wordt voldaan, aangezien de ontwikkeling qua omvang en karakteristiek aansluit bij de historie en landschappelijke opbouw van de gemeente Waterland. De kern Watergang is kleinschalig. De voorgenomen ontwikkeling brengt hierin geen verandering. De stad blijft op afstand en de woningen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. De watergang aan de overzijde van de Kanaaldijk wordt gerespecteerd en wijzigt niet. Verder sluit de ontwikkeling aan bij de identiteit en cultuur van de kern Watergang. Zo wordt de toekomstige bebouwing ingepast in de bestaande lintvormige structuur, dat de identiteit van Watergang kenmerkt en zijn omwonenden en de Nieuwe Boet geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Laatstgenoemde is van belang omdat een belangrijk onderdeel van de cultuur van Watergang is dat bewoners van de kernen actief en betrokken zijn. Gedurende de informatiemomenten hebben de betrokkenen de gelegenheid gehad hun visie op het voorgenomen plan te uiten. De realisatie van vijf woningen op de locatie, bestaande uit de transformatie van het bestaande pand op de locatie naar drie appartementen en de realisatie van twee vrijstaande woningen, past daarnaast goed bij de aard en schaal van de kern

Watergang. Hinder als gevolg van een grootschalige ontwikkeling is derhalve niet aan de orde. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de aandachtspunten die gelden bij een ontwikkeling in het deelgebied 'De Kernen'.

Binnen het deelgebied 'De Kernen' geldt verder als één van de kernopgaven dat op kleinschalig niveau dient te worden voorzien in woonruimte voor starters, jongeren en senioren. De beoogde ontwikkeling voorziet in een relatief klein programma met woningen in diverse segmenten, waaronder sociale woningbouw en het vrije segment. Het woonmilieu van het bouwplan is derhalve gericht op diverse doelgroepen. Het programma en de bijhorende segmentering is bovendien afgestemd met de gemeente. Daarnaast geldt dat nieuwbouwwoningen bij voorkeur binnen het bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd. Het beoogde initiatief is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Watergang. De realisatie van woningen op de beoogde planlocatie is derhalve in overeenstemming met de beleidsmatige uitgangspunten. Voor wat betreft de overige kernvoorwaarden bij ontwikkeling kan worden gesteld dat voor zover relevant en van toepassing rekening wordt gehouden met de kernprincipes.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Waterland.

3.4.2 Woonvisie Waterland 2025

De Woonvisie Waterland 2025 (vastgesteld op 25 maart 2021 en gepubliceerd op 22 april 2021) is een actualisatie van de Woonvisie Waterland 2020, rekening houdend met actuele regelgeving en gebaseerd op feitelijke en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. Achteruit kijkend heeft de vorige woonvisie een te geringe rol gespeeld bij de ontwikkeling van de grotere projecten binnen Waterland. Dat wil de gemeente met de woonvisie 2025 anders doen. De visie geeft tevens een doorkijk naar de periode na 2025, betreffende de bouwlocaties.

De woningmarkt verandert door demografische en economische ontwikkelingen, maar ook door gewijzigd rijksbeleid. Die ontwikkelingen hebben hun eigen dynamiek. Dit plaatst de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vraagt om een actuele kijk op bekende thema's. Zo is er sprake van bevolkingstoename in Waterland, ook in de toekomst. De groei gaat gepaard met een verandering in de bevolkingssamenstelling: vergrijzing en een toename van kleinere huishoudens en minder gezinnen. De komende jaren vindt een toename plaats van het aantal 75-plussers. Tussen 2020 en 2040 verdubbelt het percentage 75-plussers bijna, van 9% naar 17% van het aantal inwoners. De dynamiek op de woningmarkt is veranderd als gevolg van een moeilijker financiering en beperkte doorstroming. De vraag naar (betaalbare) sociale koopwoningen binnen de gemeente Waterland neemt toe. Ook is het van belang voldoende verblijfsaccommodaties te blijven ontwikkelen.

Het groene karakter van Waterland is uniek en wordt door de inwoners ten hoogste gewaardeerd. Naast grootschalige uitleg, zijn ook kleinere locaties een aantasting voor het groen. Dit levert een spanning op met de groeiende woningbehoefte. De negen kernen in de gemeente hebben ieder hun eigen karakter. Deze eigenheid wordt gekoesterd. Behoud van het karakter is het uitgangspunt. De verschillen tussen de kernen zijn ook verschillen in denken en woonwensen. Hier wil de gemeente op inspelen en ruimte voor geven. Op basis van de opgaven en rekening houdend met bovenstaande randvoorwaarden, zijn de volgende drie speerpunten voor de woonvisie van Waterland gekozen:

1. Aanpassen van de bestaande woningvoorraad, dit wordt bereikt door:

- Dat de samenstelling van de woningvoorraad beter aansluit bij de toekomstige samenstelling van de huishoudens.
- Dat woningen worden aangepast en zo meer geschikt worden voor senioren.
- Dat er meer doorstroming tot stand komt in de (sociale) woningvoorraad, zodat meer huishoudens passend kunnen wonen.
- Uitbreiding van de sociale woningvoorraad.

- Dat de duurzaamheid van de woningvoorraad fors verbetert.
2. Toevoegen van nieuwe woningen, dit wordt bereikt door:
 - Zoveel mogelijk tegemoet komen aan de toenemende woningbehoefte zonder daarbij afbreuk te doen aan het groen.
 - Nieuwbouw in alle segmenten van de woningmarkt (30% sociaal, 10% sociaal plus, 60% vrije sector), ten behoeve van de verschillende inkomensgroepen.
 - Bij nieuwbouw speciale aandacht voor geschikte woningen voor senioren, gunstig gelegen bij voorzieningen.
 - Doorstroming bevorderen en indirect en direct starters bedienen.
 - Behouden van de leefbaarheid in wijken/kernen.
 - Oplossingsgericht denken door nieuw woonruimte verdeelsysteem.
 3. Zorgdragen voor langer zelfstandig wonen, dit wordt bereikt door:
 - Vergroten bewustwording bij senioren.
 - Vergroten en differentiëren geschikte woonvormen voor senioren.
 - Verkennen mogelijkheden voor beschermd wonen/maatschappelijke opvang (intramuraal).
 - Waarborgen van de leefbaarheid.

Relatie tot ontwikkeling

Uit de woonvisie blijkt de behoefte aan woningen in de gemeente Waterland. Hierbij wordt vooral ingezet op woningen binnen bestaand bebouwd gebied. In de woonvisie wordt tevens ingezet op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Dit kan door verandering van de samenstelling van de voorraad door middel van sloop, (vervangende) nieuwbouw, woningsplitsing. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast bestaat de ontwikkeling uit de realisatie van twee vrijstaande woningen en drie appartementen, waar in de huidige situatie sprake is van twee appartementen en bedrijfsruimte. De ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen uit de woonvisie van Waterland, omdat de woningen met een gedifferentieerd woonmilieu binnen het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Conclusie

De Woonvisie Waterland 2025 vormt geen belemmering voor dit plan.

3.4.3 Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018

De eisen van de welstandscommissie zijn vastgelegd in de Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018. In de nota is onderscheid gemaakt in vijf verschillende gebieden. Dit onderscheid is vooral gebaseerd op de functionele en ruimtelijke eenheid van een gebied. Het betreft hier de volgende gebieden: historische kernen, dorpslinten, woongebieden, bedrijventerreinen en landelijk gebied. Aan de hand van de karakteristieken van de gebieden zijn kernkwaliteiten en ambities geformuleerd, die samen met de algemene criteria voor de grotere bouwplannen bepalend zijn voor bouwplannen en beoordeling daarvan. Er gelden voorts twee beoordelingsniveaus. Het bijzonder beoordelingsniveau en het normaal beoordelingsniveau. Voor de gebieden waar het bijzonder beoordelingsniveau geldt, is extra aandacht nodig voor het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het normaal beoordelingsniveau is juist gericht op het behouden of herstellen van de basiskwaliteit.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in de kern Watergang. Watergang is op zijn beurt gelegen in het gebied 'dorpslinten', waar het bijzonder beoordelingsniveau op van toepassing is. In de nadere planuitwerking zal rekening gehouden met de ambities en kernkwaliteiten behorende bij het gebied 'dorpslinten'. Aan de Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018 zal formeel worden getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Conclusie

Bij de nadere planuitwerking zal de Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018 in acht worden genomen.

3.4.4 Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2018

De Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2018 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.

Relatie tot ontwikkeling

In de Nota Grondbeleid is de gewenste verdeling van het woningbouwprogramma bij nieuwbouwprojecten opgenomen. Bij nieuwbouwprojecten dient 30% te bestaan uit sociale woningen (huur of koop), 10% uit sociaal plus (huur of koop) en 60% uit vrije sector woningen. Ten aanzien van woningbouwprojecten waarbij 9 of minder woningen worden gerealiseerd zal maatwerk worden toegepast.

In onderhavig geval is sprake van een project waarvoor maatwerk is toegepast. Het totaal aantal te realiseren woningen bedraagt namelijk vijf. Van deze vijf woningen wordt 30% in het sociale segment gerealiseerd (huur of koop), te weten twee woningen. De overige drie woningen betreffen woningen in de vrije sector. De verplichting tot het realiseren van de woningen conform voorgaande verdeling is opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente Waterland. Met de anterieure overeenkomst zijn voorts de kosten anderszins verzekerd, waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Nota Grondbeleid Gemeente Waterland 2018.

3.4.5 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.

Relatie tot ontwikkeling

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing biedt de mogelijkheid voor de realisatie van vijf woningen. Omdat drie van de vijf woningen worden gerealiseerd middels transformatie op het bestaande pand op de locatie en dit pand reeds op het gas aangesloten is, zullen enkel de twee nieuw te realiseren vrijstaande woningen gasloos worden gerealiseerd. Daarnaast zal bij de nadere uitwerking van de woning(en) aandacht besteed te worden aan duurzaam materiaalgebruik.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan de duurzaamheidsambitie van gemeente Waterland.

3.4.6 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.

Voorliggende ontwikkeling heeft geen negatief effect op het groene en landelijke karakter van de gemeente. Er is sprake van inbreiding in het bestaand bebouwd dorpsgebied, waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de groenstructuur in de gemeente.

3.5 Conclusie ruimtelijk beleid

Uit de verkenning in paragraaf 3.1 t/m 3.4 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsmatige uitgangspunten van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte dient het Beleid 'Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' in acht te worden genomen. Dit beleid verwijst naar de kencijfers van de CROW publicatie 381 en geeft hierop enkele aanvullingen/ voorwaarden voor de berekening. Door de gemeente Waterland is op 23 juni 2021 een parkeerberekening voor onderhavige ontwikkeling gemaakt. Deze parkeerberekening is hieronder integraal overgenomen.

Behoefte bestaande situatie

- de bestaande functie betrof een werkplaats ($104 \text{ m}^2 (= 80 \text{ m}^2 + 24 \text{ m}^2)$) en twee appartementen;
- de parkeereis voor de appartementen is 1,9 pp per woning (koop, appartement, midden). In totaal bedraagt dit 3,8 pp ($1,9 \times 2 = 3,8$);
- de parkeereis voor de werkplaats is 1,05 pp per 100 m^2 . Voor 104 m^2 bedraagt het totaal aantal parkeerplaatsen 1,1 ($1,05 \times 1,04 = 1,1$);
- bovenstaande geeft een totaal van 4,9 parkeerplaatsen voor de bestaande situatie.

Behoefte nieuwe situatie

- de parkeereis voor vrije sector woningen bedraagt 2,3 pp per woning (koop, huis, vrijstaand). Het totaal voor de twee vrijstaande woningen komt derhalve uit op 4,6 parkeerplaatsen ($2,3 \times 2 = 4,6$);
- de parkeereis voor vrije sector appartementen bedraagt 2,1 pp per appartement (koop, appartement, duur). Het totaal bedraagt derhalve 2,1 parkeerplaats ($2,1 \times 1 = 2,1$);
- de parkeereis voor sociale huurappartementen bedraagt 1,4 pp per appartement (huur, appartement, midden/goedkoop). Het totaal bedraagt derhalve 2,8 parkeerplaats.
- de in het gemeentelijk beleid opgenomen omrekenfactor is van toepassing:
 - 1 x lange oprit zonder garage: 0,8
 - 1 x dubbele oprit zonder garage: 0,3
- na toepassing van de omrekenfactor bedraagt het totaal aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie 10,6 parkeerplaatsen.

Saldering bestaand en nieuw

Door de parkeervraag van de nieuwe situatie te salderen met de parkeervraag van de bestaande situatie ontstaat een negatief verschil van 5,7 parkeerplaatsen. Dit houdt in dat in totaal zes parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Voorzien in parkeerbehoefte op eigen terrein

In de toekomstige situatie is op eigen terrein ruimte gereserveerd voor zes volwaardige parkeerplaatsen (zie ook situatietekening in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing), waarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van het gemeentelijk beleid. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend:

- Twee vrijstaande woningen in de categorie koop, vrijstaand (rest bebouwde kom, weinig stedelijk): gemiddeld 8,2 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal per woning (in totaal 16,4 mvt/etmaal);
- Eén appartement in de categorie koop, appartement, duur (rest bebouwde kom, weinig stedelijk): gemiddeld 7,4 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal;
- Twee appartementen in de categorie huur, appartement, midden/ goedkoop incl. sociale huur (rest bebouwde kom, weinig stedelijk): gemiddeld 4,1 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal per woning (in totaal 8,2 mvt/etmaal).

Uit de berekening blijkt dat de verkeersgeneratie 32 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag is. De toename aan extra verkeersbewegingen is, zelfs zonder het toepassen van salderen huidige situatie, goed op te vangen op het bestaande wegennet. De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de Kanaaldijk.

4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgesteld in de 'Archeologienota Waterland 2011'. De Archeologienota kent vijf categorieën van archeologische waarde, die tevens zijn aangegeven op de archeologische beleidskaart. Ter hoogte van de projectlocatie geldt deels een archeologische verwachtingswaarde 'categorie 2' en deels 'categorie 4'. Voor wat betreft categorie 2, van toepassing op het westelijk deel van het plangebied, dient rekening te worden gehouden met archeologie bij een planomvang vanaf 100 m² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 35 cm. Voor wat betreft categorie 4, van toepassing op het oostelijk deel van het plangebied, dient rekening te worden gehouden met archeologie bij een planomvang vanaf 2.500 m² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 40 cm.

Voor wat betreft de werkzaamheden binnen het gebied met categorie 4 geldt dat de grenswaarde tot onderzoeksverplichting niet worden overschreden. Voor wat betreft de werkzaamheden binnen categorie 2 geldt dat één vrijstaande woning en een klein deel van de tweede vrijstaande woning binnen deze zone worden gerealiseerd. In dit gebied is echter reeds (te slopen) bebouwing aanwezig. Voor de nieuwbouw zal gedeeltelijk gebruik worden gemaakt van de bouwput die ontstaat als gevolg van de te slopen bebouwing. Voor dit gedeelte geldt derhalve dat voldaan kan worden aan de randvoorwaarden vanuit de archeologische dubbelbestemming. Dit geldt ook voor het gedeelte waar volledig voorzien zal worden in nieuwbouw. Het oppervlak aan nieuw te realiseren bebouwing (waarvoor de grond ook geroerd zal moeten worden) bedraagt ca. 99 m², waardoor geen verplichting tot het uitvoeren van een verkennend onderzoek geldt. Een en ander is weergegeven op een situatietekening, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie geldt dat het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het bestaande pand kent evenmin een monumentale status. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de digitale watertoets op 21 april 2021 doorlopen (zie bijlage 7). Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt gemotiveerd dat geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden materialen als lood en koper niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

In de bestaande vergunde situatie is sprake van een bijgebouw met een oppervlakte van 144 m². Dit bijgebouw wordt gesloopt en ter plaatse twee vrijstaande woningen gerealiseerd met een totaaloppervlakte van (54 x 2) 108 m². In de toekomstige situatie is dus sprake van een afname van 36 m² aan verharding. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet ter sprake.

Beschermde gebieden

Het plan is niet gelegen binnen een waterkering. Tevens bevindt de projectlocatie zich niet binnen een waterstaatswerk. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatief effect op de beschermende functie van waterkeringen.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Indien er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden. Met deze zone van 5 meter is in het ontwerp rekening gehouden.

Riolering

In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI).

De bestaande bebouwing is reeds aangesloten op het bestaande vuilwaterrioolstelsel aan de Kanaaldijk. De beoogde ontwikkeling zal tevens worden aangesloten op dit vuilwaterrioolstelsel.

4.3.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het waterspect vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

figuur 7. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype 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

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie heeft een woonbestemming. In de omgeving van het plangebied is vrijwel uitsluitend sprake van woonfuncties. Op circa 30 meter is een maatschappelijke bestemming gelegen. In voorliggend plan is sprake van het omgevingstype rustige woonwijk.

De maatschappelijke bestemming betreft Dorpshuis 'De Nieuwe Boet' aan de Dorpsstraat 64A te Watergang (zie figuur 8, geel omcirkeld). Buurt- en clubhuizen kennen in de VNG-publicatie een milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter, ten opzichte van woningen, vanwege het milieuaspect geluid (SBI-2008 code 94991). Aan de minimale afstand wordt voldaan. Daarnaast dient het dorpshuis in de huidige situatie reeds rekening te houden met de bestaande woningen die bovendien op kleinere afstand zijn gelegen.

figuur 8. Aanwezigheid bedrijven in omgeving



4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

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 zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR

wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

- **Groepsrisico (GR):** Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. 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 gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

figuur 9. Uitsnede risicokaart, projectlocatie globaal weergegeven met rode markering (bron: www.nederland.risicokaart.nl)



4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;

- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is door Cauberg Huygen B.V. in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage is als bijlage 2 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

De projectlocatie is gelegen binnen de invloedssfeer van de Provincialeweg N235 met de Kanaaldijk. Het te renoveren woongebouw is gelegen op circa 20 meter uit het hart van de weg. De vrijstaande woningen staan op respectievelijk 35 meter en 47 meter uit het hart van de weg. Het plangebied bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de geluidzones langs wegen.

Ten gevolge van de gezoneerde wegen (Kanaaldijk) treden geluidbelastingen op van ten hoogste 62 dB na aftrek. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het toepassen van dove gevels is niet nodig. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï zijn hogere waarden nodig.

Maatregelen aan de bron en in de overdracht zijn overwogen maar blijken niet doelmatig. Vier van de vijf woningen zijn voorzien van een geluidluwe gevel. Het appartement op de begane grond heeft geen geluidluwe zijde. De gemeente stelt geen aanvullende eisen ten aanzien van het verlenen van hogere waarden.

Aangezien geluid reducerende maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan het gebouw bezwaren met zich meebrengen, is het realistisch om hogere waarden vast te stellen voor de woningen ten aanzien van de geluidbelasting van de Kanaaldijk.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient een Besluit hogere waarden te worden vastgesteld.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk

kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekenende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van vijf woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.2) de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

figuur 10. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 11 november 2020)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		32
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentraties voor een bepaald jaar zijn ter plaatse van een projectgebied. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van een planlocatie.

De NSL Monitoringstool (geraadpleegd d.d. 11 november 2020) laat zien dat de achtergrondconcentraties aan stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ter hoogte van de woning aan de Kanaaldijk 31 (rekenpunt 172191) ruim onder de grenswaarden liggen. De maximale bijdrage van het extra verkeer is niet van zodanige omvang dat de concentraties van zowel fijnstof als stikstofdioxide de grenswaarden overschrijden.

tabel 5.6 Achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied (bron: nsl-monitoring.nl)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 172191		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	17,6	17,6	10,1
2030	10,3	15,1	8,0

Grenswaarden	40	40	25
--------------	----	----	----

4.7.3 Conclusie

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.8 Natuur

4.8.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de Regeling PAS (Programmatische aanpak Stikstof) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden, en kan al sprake zijn van een negatief effect op het moment dat de rekenresultaten meer depositie dan 0,00 mol/ha/jr weergeven.

Natuurnetwerk Nederland

Het natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Van der Goes & Groot een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. Tevens is er door Van der Goes & Groot een stikstofdepositieberekening uitgevoerd naar de effecten op beschermde gebieden. De rapportages van respectievelijk bijgevoegd als bijlage 4 en 5 van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Uit de uitgevoerde ecologische quickscan blijkt onder meer dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Het plangebied wordt als geschikt geacht voor jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels, namelijk die van de huismus, de ransuil en/of de sperwer. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Het plangebied wordt als geschikt geacht voor vleermuizen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Indien tijdens de veldinventarisatie één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep, aangezien het plangebied slechts een klein deel van een veel groter foerageergebied uitmaakt en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (zoals de buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep, aangezien het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Het plangebied biedt slechts beperkt schuilmogelijkheden voor kleine marterachtigen. Ook ontbreekt gunstig jachtgebied met veel prooidieren (muizen). Tevens zijn rond de bebouwing vaak mensen (en huisdieren) aanwezig zodat noodzakelijke rust voor de dieren ontbreekt. Het is wel mogelijk dat incidenteel kleine marterachtigen die elders verblijven in het plangebied voorkomen. Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving.

Mogelijke noodzaak tot vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming

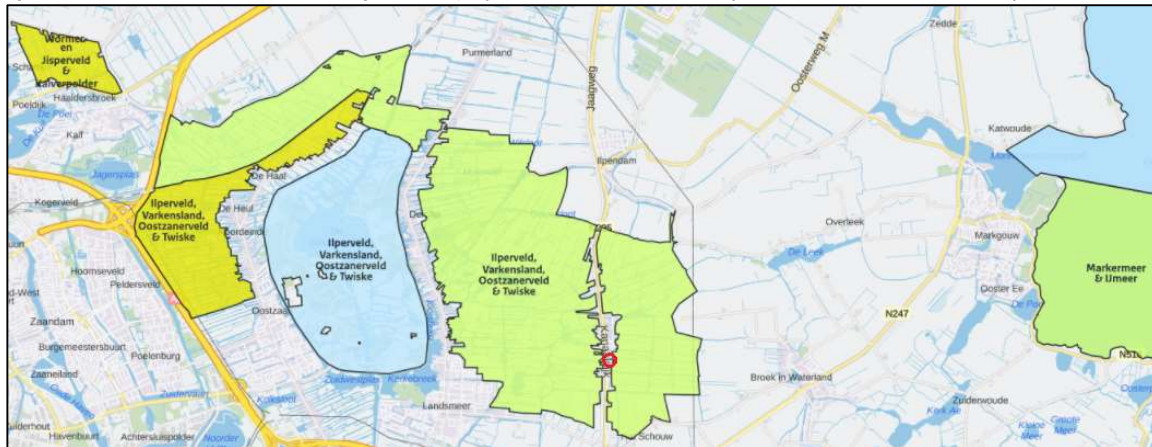
Het nog uit te voeren, nader ecologisch onderzoek dient vast te stellen of beschermde soorten vanwege de beoogde ontwikkeling en bijhorende werkzaamheden worden verstoord. De onderzoeksresultaten (en mogelijke noodzaak tot vergunningaanvraag) zijn van belang alvorens daadwerkelijk kan worden gesloopt. Omdat mogelijk een ontheffing noodzakelijk is, is deze reeds aangevraagd bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. De ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming doorloopt daarmee een separate procedure.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Ook is de projectlocatie niet gelegen binnen een Weidevogelleefgebied. De projectlocatie is gelegen in de nabije omgevingen van de volgende Natura 2000-gebieden:

- Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske op circa 30 meter;
- Markermeer & IJsselmeer op circa 13 km;
- Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder op circa 17 km.

figuur 11. Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden, projectlocatie rood omcirkeld (bron: AERIUS Calculator 2020)



Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (zie bijlage 4). In de berekening naar stikstofdepositie is de bestaande situatie in saldering gebracht en de toekomstige situatie gemodelleerd. De projectbijdrage van het gebruik (zonder saldering) is 0,02 mol/ha/jaar. Bij (interne) saldering van het bestaande gebruik op de referentiedatum blijkt dat de huidige projectbijdrage van de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt geen kritische depositiewaarde voor de stikstofgevoelige habitattypen in de omgeving. De instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden komen hierdoor niet in gevaar. Het aspect gebiedsbescherming vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.8.3 Conclusie

Uit de ecologische quickscan uitgevoerd door Van der Goes & Groot is gebleken dat vervolgonderzoek voor vleermuizen, huismus, sperwer en ransuil noodzakelijk is. De planologische procedure kan echter worden doorlopen omdat separaat aan onderhavige procedure een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is gevraagd.

Daarnaast is de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden na interne saldering voor de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar, waardoor er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de omliggende beschermde gebieden.

Het aspect ecologie vormt derhalve een randvoorwaarde voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Bodem

4.9.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een

verkennd en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Landview Bodemonderzoek. De rapportage is opgenomen in bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

In de grond zijn verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig. Plaatselijk worden interventiewaarden overschreden. De verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de grond kunnen worden verklaard door de langdurige bewoningsgeschiedenis van het gebied. In deze situaties grond worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. In het grondwater zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens een verkennd bodemonderzoek wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. In de grond is baksteen puin aangetroffen en dat is in het veld als niet asbestverdacht aangemerkt. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek noodzakelijk. Indien het bodemonderzoek voorafgaand aan eventuele sloop van opstallen, waar asbest in is verwerkt, is uitgevoerd, kan het bevoegd gezag eisen dat na sloop een verkennd asbestonderzoek wordt uitgevoerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de verontreinigingssituatie voldoende duidelijk. Bij meerdere boringen zijn overschrijdingen van interventiewaarden voor één of meer stoffen geconstateerd. Op de locatie is daarmee sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, aangezien er in een bodemvolume van meer dan 25 m³ in de grond interventiewaarden wordt overschreden.

Graafwerkzaamheden ter plaatse van de locatie zullen als saneringswerkzaamheden moeten worden gezien. Ook het opbrengen van zand, schone grond of een gesloten verharding kan door het bevoegd gezag als sanerende maatregelen worden gezien. Deze werkzaamheden zullen daarom moeten worden gemeld aan het bevoegd gezag middels een melding in het kader van Besluit Uniforme Saneringen (BUS-melding) of door het indienen van een saneringsplan Wbb. Graafwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een aannemer die is gecertificeerd voor de BRL 7000 en de graafwerkzaamheden moeten milieukundig worden begeleid (BRL 6000 gecertificeerd). Bij graafwerkzaamheden op het terrein bestaan er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Grond met verontreinigingen tot boven interventiewaarden is niet geschikt voor hergebruik elders.

4.9.3 Conclusie

Het plangebied is afdoende onderzocht voor het doorlopen van de planologische procedure. Een BUS-melding is noodzakelijk voor het uitvoeren van de werkzaamheden rondom de realisatie van het plan.

4.10 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

4.10.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige

milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van vijf woningen, waarbij reeds sprake is van een bestaand gebouw. In het bestaande gebouw zijn op dit moment twee woningen en bedrijfsruimten (werkplaats) gevestigd. Het bestaande gebouw wordt gerenoveerd en getransformeerd tot drie appartementen. Daarnaast wordt een bijgebouw aan de achterzijde van het hoofd pand gesloopt en worden ter plaatse twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Voor de voorgenomen ontwikkeling is D11.2 relevant.

Het beoogde plan behelst de realisatie van vijf woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan, gelet op de aard en omvang, niet aangemerkt worden als een activiteit als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject).

figuur 12. Relevant onderdeel D: activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 t/m 7.20 van de wet van toepassing is (bron: bijlage II Besluit m.e.r.)

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Onderstaand worden deze onderdelen nader toegelicht.

Kenmerken van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat de kenmerken van het project vermeld zijn. De locatie is gelegen in het bestaand bebouwd gebied. De locatie is ontsloten aan de bestaande wegstructuur van de Kanaaldijk.

Omvang van het project

Het planinitiatief betreft de ontwikkeling van vijf woningen. Drie van de woningen worden gerealiseerd in een reeds bestaand pand. Op het achtererfgebied worden aanvullend twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De benodigde parkeerruimte wordt op het maaiveld gerealiseerd.

Cumulatie met andere projecten

In de directe omgeving van de projectlocatie is geen sprake van aanverwante projecten die gezamenlijk met dit project mogelijk tot nadelige effecten kunnen leiden.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal,

zoals beton, hout, staal en grond. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van productieprocessen.

Productie van afvalstoffen

In de toekomstige situatie is voornamelijk sprake van huishoudelijk afval. In de toekomstige situatie is geen sprake van andersoortig afval dat in strijd is met de regels uit het Activiteitenbesluit zal worden opgeslagen en afgevoerd.

Verontreiniging en hinder

Wat betreft milieuhinder wordt voldaan aan de wettelijke normen om gevolgen te voorkomen/ beperken.

Risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Er is bij de beoogde ontwikkeling geen sprake van realisatie van risicovolle inrichtingen. Het aspect externe veiligheid is beschouwd in de toelichting van het bestemmingsplan, groepsrisico en plaatsgebonden risico zijn in ogenschouw genomen. Het plangebied bevindt zich niet binnen plaatsgebonden risicocontouren en is tevens niet gelegen binnen de 1% letaliteitscontour van buisleidingen. Tevens dient gekeken te worden of de projectlocatie is gelegen in de nabijheid van een transportroute, artikel 8 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De projectlocatie is niet binnen 200 meter van de transportroute over de weg en het spoor gelegen. Hierdoor hoeft eveneens geen uitgebreide groepsrisico verantwoording (zoals: QRA-berekeningen) plaatst te vinden.

Plaats van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat, naast de locatienkenmerken, de plaats van het project nader beschouwd wordt.

Bestaande grondgebruik

Op de projectlocatie was voorheen een bijgebouw ten behoeve van de functie wonen aanwezig. Deze bebouwing zal worden gesloopt. Ten behoeve van de realisatie van het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Een BUS-melding is noodzakelijk voor het uitvoeren van de werkzaamheden rondom de realisatie van het plan. De bodemkwaliteit wordt als geschikt ten behoeve van de beoogde woonfunctie beschouwd.

Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Van belang is om het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied te beschouwen. Dit hangt samen met de nabijheid tot natuurbeschermingsgebieden. Het projectgebied is niet gelegen in een Natura-2000 gebied, NNN gebied, weidevogelleefgebied of ander kwetsbaar gebied. De effecten op nabijgelegen, beschermde natuurgebieden is onderzocht. De ontwikkeling levert geen (significant) negatieve gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

Kenmerken van het potentiële effect

De diverse milieuaspecten die een rol kunnen spelen, worden hieronder toegelicht. Mogelijke effecten worden in ogenschouw genomen voor wat betreft het bereik, grensoverschrijdend karakter, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en onomkeerbaarheid.

Verkeer

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie af. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW- publicatie 381 geraadpleegd. Uit de berekening blijkt dat de verkeersgeneratie 32 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag is. De toename aan extra verkeersbewegingen is, zelfs zonder het toepassen van salderen huidige situatie, goed op te vangen op het bestaande wegennet. De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de Kanaaldijk

Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er

luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM). In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van vijf woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling geldt dat in de toekomstige situatie sprake is van een verkeersgeneratie 32 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. De NSL Monitoringstool (geraadpleegd d.d. 11 november 2020) laat zien dat de achtergrondconcentraties aan stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ter hoogte van de woning aan de Kanaaldijk 31 (rekenpunt 172191) ruim onder de grenswaarden liggen. De maximale bijdrage van het extra verkeer is niet van zodanige omvang dat de concentraties van zowel fijnstof als stikstofdioxide de grenswaarden overschrijden (zie paragraaf 4.7.1).

Ecologie (gebiedsbescherming)

In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn.

Het natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

In de berekening naar stikstofdepositie is de bestaande situatie in saldering gebracht en de toekomstige situatie gemodelleerd. De projectbijdrage van het gebruik (zonder saldering) is 0,02 mol/ha/jaar. Bij (interne) saldering van het bestaande gebruik op de referentiedatum blijkt dat de huidige projectbijdrage van de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

Overige milieuaspecten

Van de overige milieuaspecten wordt op basis van de beoordeling die heeft plaatsgevonden in de voorgaande hoofdstukken op voorhand verwacht dat deze niet leiden tot (significante) milieueffecten.

4.10.3 Conclusie

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld welke nadelige milieugevolgen door de uitvoering van het bouwplan zijn te verwachten. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er zijn geen (significant) negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde natuurgebieden te verwachten en de toename aan verkeersbewegingen is zeer beperkt. Andere activiteiten uit het Besluit mer zijn tevens niet van toepassing. Er is derhalve geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

5 Beschrijving uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan de Kanaaldijk is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Waterland en de initiatiefnemer. Hierin zijn o.a. afspraken omtrent planschade en een exploitatiebijdrage opgenomen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor deze ontwikkeling wordt tevens de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel een zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Aanvullend op de wettelijke mogelijkheden tot bezwaar en beroep heeft participatie plaatsgevonden met omwonenden. Omwille van privacy overwegingen zijn deze persoonsgebonden reacties niet in de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De initiatiefnemer heeft als doel twee vrijstaande woningen en drie appartementen te realiseren. Ter plaatse van het plangebied zijn in de huidige situatie een hoofdgebouw en een bijgebouw aanwezig. Het bijgebouw wordt gesloopt. Het hoofdgebouw, waarin op dit moment woon- en bedrijfsruimten gevestigd zijn, worden getransformeerd tot drie appartementen. Ter plaatse van het bijgebouw worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd.

Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Het voorgenomen initiatief is in lijn met het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Daarnaast is de beoogde ontwikkeling ook in lijn met de ruimtelijke- en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

