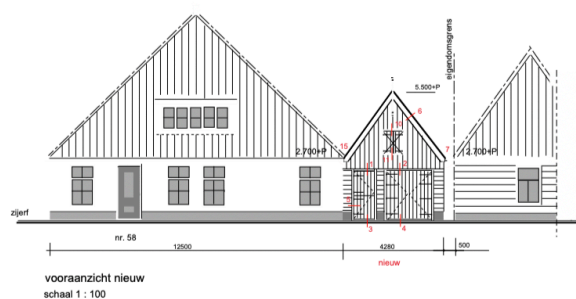
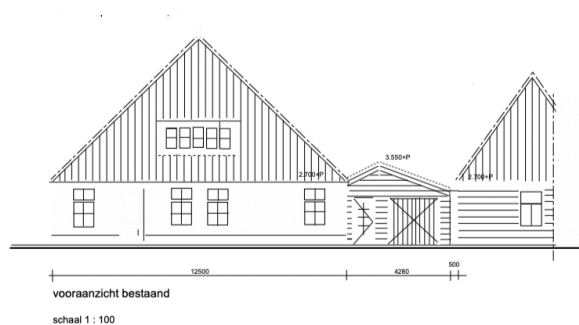


# Ruimtelijke onderbouwing

## Zuiderwouder Dorpsstraat 58, Zuiderwoude



Deventer, versie 17 maart 2022

## Inhoud

1	INLEIDING.....	3
2	HAALBAARHEID .....	10
3	WAARDEN .....	20
4	ECONOMISCHE- en MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	28
	Bijlagen .....	29

# 1 INLEIDING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van het bewonen en aan de achterzijde beperkt uitbreiden van een bestaand vrijstaand bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) op het woonperceel Dorpstraat 58 in Zuiderwoude, verder genoemd 'initiatief'.

Initiatiefnemer wil hier gaan wonen en daarmee komt een grotere woning vrij op de woningmarkt.

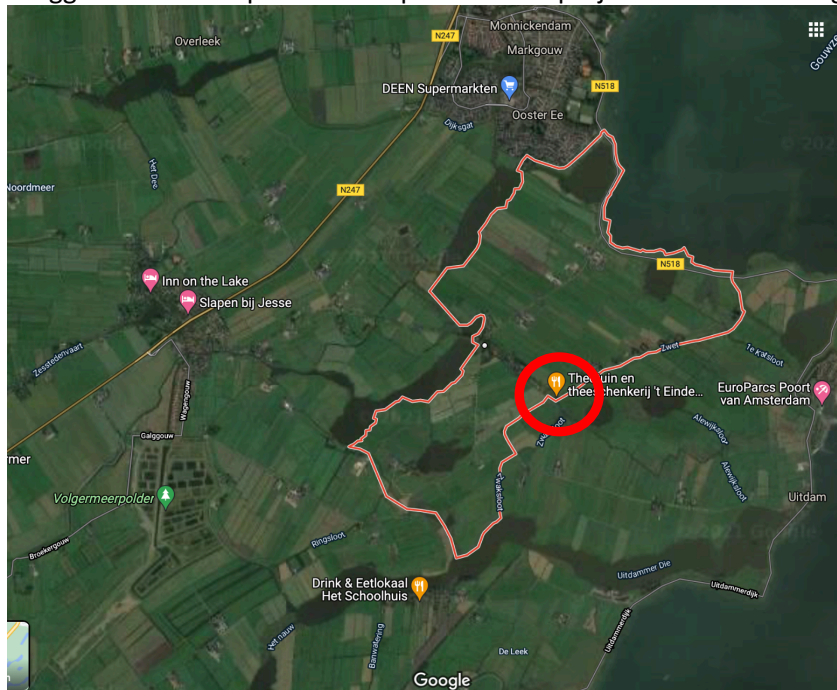
Omdat het initiatief in strijd is met de regels van het bestemmingsplan, kan na het doorlopen van een planologische procedure met een omgevingsvergunning medewerking worden verleend aan het initiatief. Volgens artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning in dit geval in strijd met het bestemmingsplan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

## 1.2 Huidige situatie

Het initiatief vindt plaats aan de Dorpstraat 58 in Zuiderwoude. In de huidige situatie is op het perceel een vrijstaande woning boerderij aanwezig. Daar tegen aan is een bijbehorend bouwwerk (bijgebouw, schuur) gebouwd. Dit bijgebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap en heeft een oppervlakte van ca. 45 m<sup>2</sup>.

Het maakt deel uit van het veenpolder landschap binnen het Nationaal Landschap Laag Holland.

Langgerekte lint dorpen in een open landschap zijn hierbinnen belangrijke ruimte vormende elementen.



**Figuur: ligging initiatief in de regio**



***Figuur: begrenzing van het initiatief***

In het lint aan de Dorpsstraat bevinden zich met name woningen. De erven in het lint zijn veelal geclusterd, waardoor doorzichten op het omringende landschap aanwezig zijn. Dit geldt ook voor de directe omgeving van het perceel Dorpsstraat 58. Op het perceel zelf is vanwege bestaande bebouwing geen doorzicht naar het omringend landschap. Daarbij valt op dat het bestaande bijbehorende bouwwerk op dit perceel in de zogenaamde tweede lijn van het bebouwingslint staat. Dit in tegenstelling tot de meeste woningen aan de Dorpsstraat. Met de functiewijziging van het bestaande bijbehorend bouwwerk tot zelfstandige woning en de beperkte uitbreiding aan de achterzijde wordt geen verandering in deze ruimtelijke structuur aangebracht.

### **1.3 Toekomstige situatie**

Het initiatief bestaat uit het gedeeltelijk uitbreiden van een bestaand bijgebouw en het gebruik daarvan als woning op het perceel Zuiderwouder Dorpsstraat 58 in Zuiderwoude. Voor het initiatief is een massastudie uitgevoerd door HzA Stedenbouw welke als onderdeel van deze onderbouwing in de bijlage is opgenomen. De conclusie uit deze studie is als volgt:

Zuiderwoude is een beschermd dorpsgezicht. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten het karakteristieke bebouwingbeeld ondersteunen en waar dat kan versterken. Karakteristieke 'bouwstenen' zijn 'stolp', 'arbeidershuisje' en 'kaakberg'.

Met de realisatie van een woningen binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voorzien in natuurlijke groei van de kern Zuiderwoude. Het perceel ligt in het lint van de kern Zuiderwoude en de woning komt in plaats van de reeds aanwezige schuur met carport op het perceel. De planlocatie wordt omringd door woningen. Ter plaatse van de nieuwe woning is in de huidige situatie ook geen doorzicht. Een reeds aanwezige open doorzicht blijft behouden aan de zuidwest-zijde van de stolpboerderij.

Op de naastgelegen locatie van de voormalige wijnloods worden op dit moment twee woningen achter de bestaande woning gerealiseerd. Voor beoogde planlocatie kunnen vergelijkbare randvoorwaarden worden gehanteerd als voor de naastgelegen locatie:

- op het perceel mag voor woningen geen extra bebouwing worden gerealiseerd ten opzichte van de oppervlakte van het bestaande bijgebouw;
- eventuele benodigde bergingen dienen in pandig te worden gerealiseerd en dus niet leiden tot extra bebouwing;
- het parkeren dient conform de parkeernorm op eigen terrein plaats te vinden.

De contouren van het beoogde bouwvlak voor de realisatie van de woning volgt het huidige bebouwd oppervlak, daarom de lijnen van de huidige aanwezige bebouwing.

De modelstudie laat zien dat een invulling met een regulier huisje, goot- hoogte 6,5 m, niet passend is omdat in dat geval de ruimtelijke samenhang in het straatbeeld verdwijnt: de woning lijkt er 'tussen gepropt'. Maatwerk is nodig.

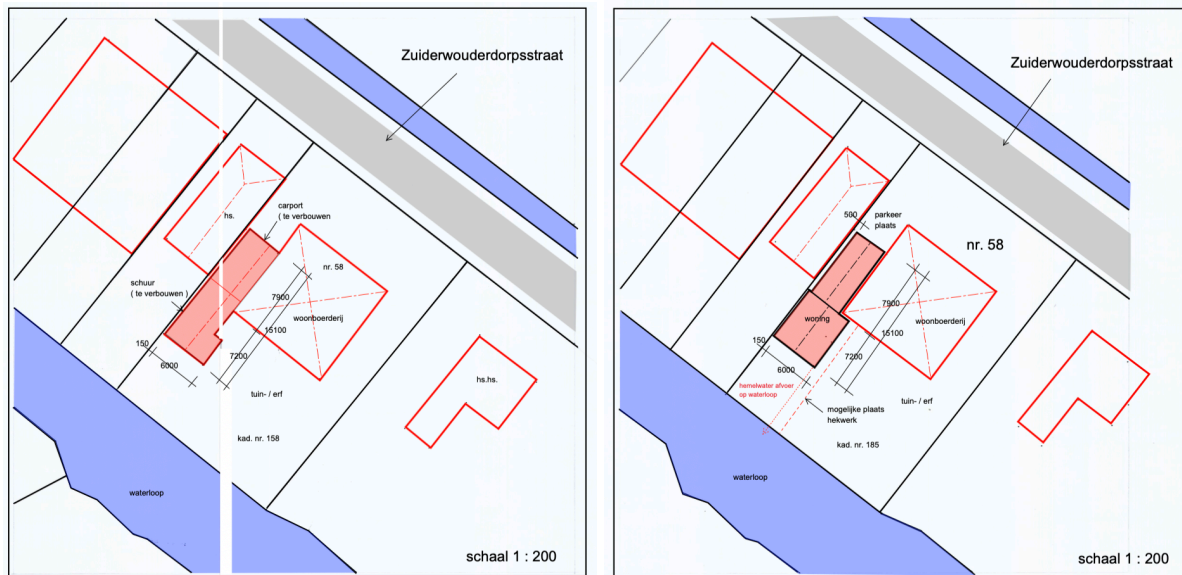
Om te komen tot een kwalitatief goede en locatiespecifieke invulling is uitgegaan van de identiteit van de plek. De nieuwe ontwikkeling borduurt voort op de karakteristieken en ruimtelijke waarde van de bebouwingstypologie van Zuiderwoude door middel van lintbebouwing en kleinschaligheid. Het omliggende landschap en de waterrijke omgeving worden gerespecteerd.

Op de locatie is een model met een lager voorhuis en een hoger achterhuis (ook met hogere goot) denkbaar. Daarbij moet aansluiting worden gezocht bij karakteristieke Waterlandse bouwstenen, zoals de arbeidershuisjes. Waterlandse arbeidershuisjes hebben een rechthoekige hoofdvorm met lage kap en een eenvoudig (symmetrisch) schilddak, al dan niet met sleepkap.

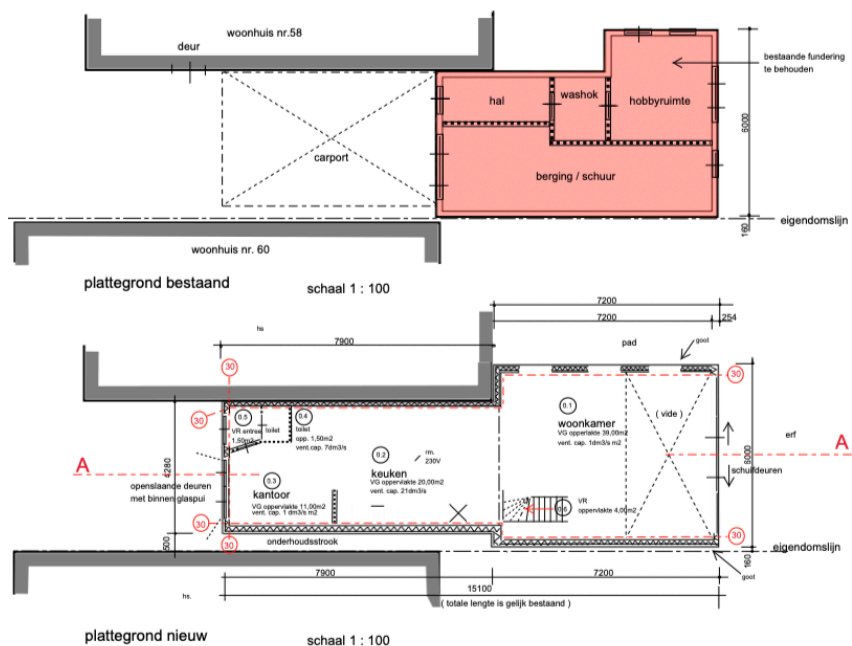
Voor de locatie is een massastudie gemaakt om te kijken wat een passende invulling kan zijn. De voorkeur gaat uit naar een typisch Waterlands ensemble van voorhuis en achterhuis, waarbij het achterhuis iets hoger is, en de kap/nok- lijn iets verspringt.

Uit de massastudie blijkt dat een hoogte van ca. 5,50 m aan straat- zijde passend is, met een goothoogte van ca. 2,70 m. Op deze wijze voegt de woning zich op een logische wijze in het straatbeeld. Uit de massastudie blijkt tevens dat in relatie tot de nabijheid van de stolpboerderij een achterhuis met een hoogte tot ca. 6,50 m acceptabel is. Daarbij dient uitgegaan te worden van symmetrische daken met vergelijkbare dakhelling voor voorhuis en achterhuis.

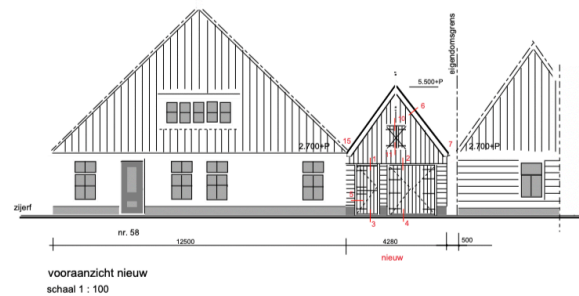
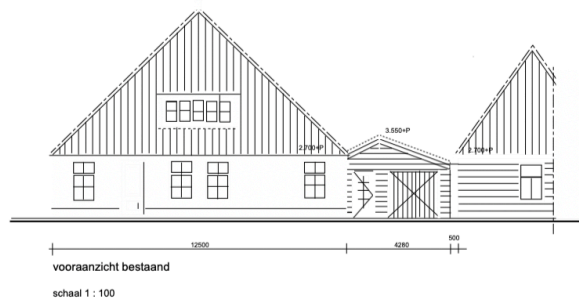
Op deze wijze is een bescheiden, nieuwe, woning binnen het beschermd dorps- gezicht van Zuiderwoude ruimtelijk goed inpasbaar.



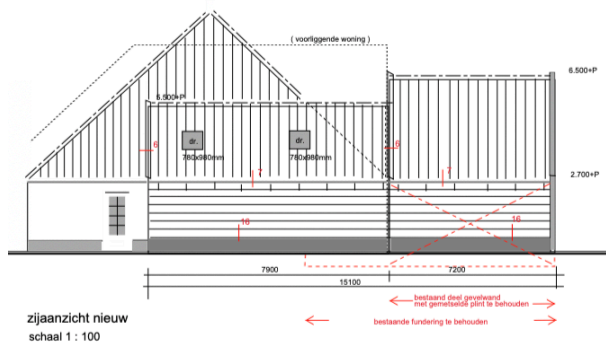
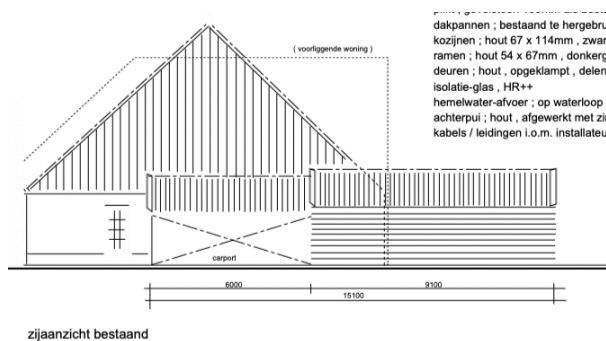
**Figuur: plattegrond bestaande- en nieuwe situatie**



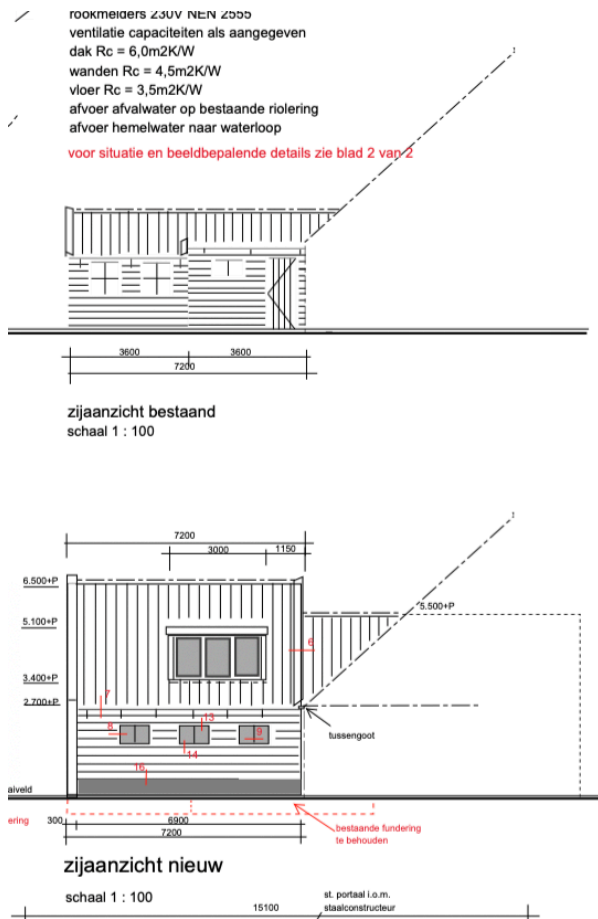
**Figuur: plattegrond bestaande- en nieuwe situatie**



**Figuur: vooraanzicht bestaand en nieuw**



**Figuur: zij aanzicht bestaand en nieuw**



**Figuur: zij aanzicht bestaand en nieuw**

#### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Het besluitgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' dat op 11 april 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, in combinatie met het 'Waterland – Parapluplan 2018' dat op 7 juni 2018 is vastgesteld.

De locatie heeft daarin de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 27 van de bijbehorende regels. Verder gelden de Dubbelbestemming Waarde-Aardkundig, Waarde-Archeologie 3 en Waarde-Beschermde Dorpsgezicht.

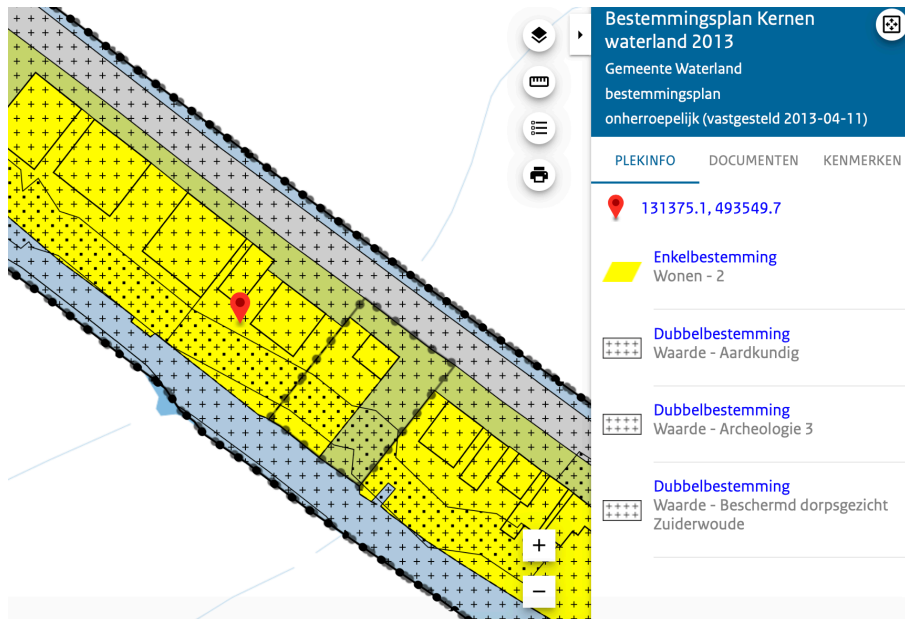
De gronden zijn bedoeld voor wonen. Een woning mag alleen binnen een bouwvlak worden opgericht. Op de plaats van het initiatief is geen bouwvlak opgenomen. Hiermee mag de bestaande bebouwing ook niet worden uitgebreid ten behoeve van het zelfstandig bewonen. Het initiatief is daarmee strijdig met het bestemmingsplan.

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 regelt dat er een archeologisch onderzoek nodig is wanneer een bouwplan een grotere oppervlakte heeft dan 500 m<sup>2</sup> en dieper graaft dan 0,4 meter. De dubbelbestemming Waarde-Beschermde Dorpsgezicht regelt tenslotte dat de gronden bestemd zijn voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Op deze regelingen wordt verder ingegaan onder paragraaf 3.9.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om met een binnenplanse afwijkmogelijkheid mee te werken aan het initiatief.

Verder geldt het bestemmingsplan Waterland Parapluplan 2018. Met dit bestemmingsplan zijn enkele ondergeschikte aanpassingen van diverse geldende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen in de gemeente Waterland doorgevoerd. Het gaat hier om de borging van parkeernormen. De gronden zijn aangeduid als 'overige zone-Kernen Waterland 2013' en kennen hiermee voor het overige geen bijzondere andere regeling voor het gebied.



***Figuur: extract verbeelding bestemmingsplan***

## 2 HAALBAARHEID

Dit hoofdstuk behandelt de haalbaarheid van het plan op het gebied van relevant ruimtelijk beleid van rijk, provincie, regio en gemeente.

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

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

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

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

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

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. De Novi is niet regelend voor voorliggend initiatief.

### 2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze ladder als motiveringseis in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De Ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder van toepassing.

De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: "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." Daarbij geldt dat de Ladder bij alle ruimtelijke besluiten van toepassing is.

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Er is in de wetgeving geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip stedelijke ontwikkeling wordt een project vanaf 12 woningen of meer aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i).

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het initiatief om een bestaand bijgebouw beperkt uit te breiden en deze als zelfstandige vrijstaande woning te gebruiken niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder is in zoverre niet aan de orde voor het onderhavige plan.

## 2.3 Provinciaal beleid

### 2.3.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld.

De Omgevingsvisie richt zich op langetermijnambities en -doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie wil koesteren. Tegelijkertijd wordt met de visie geprobeerd in te spelen op veranderingen en transities die (ook) tijd nodig hebben.

De visie geeft daarmee enerzijds richting en houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Met de visie wordt dus geen eindbeeld voor 2050 gegeven, maar laat in algemene zin wel zien wat de ontwikkelingsprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. De provincie streeft daarbij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid, wat in de omgevingsvisie de hoofdambitie wordt genoemd.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

Het initiatief waarbij een functiewijziging van een bestaand bijbehorend bouwwerk tot zelfstandig woonhuis en beperkte uitbreiding wordt beoogd, is niet in strijd met het provinciale beleid.

### 2.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de provinciale omgevingsvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. In tegenstelling tot de Omgevingsvisie NH2050 is de verordening bindend. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid.

Artikel PRV	Toetsingscriterium	Conclusie
Artikel 1: Bestaande functies en bebouwing	Onder bestaande functies en bebouwing worden begrepen: functies en bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van de Verordening rechtmatig aanwezig.	Het besluitgebied is in het geldende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Wonen'. Op deze locatie is sprake van een bestaande stedelijke functie. Daarmee is de functie en bebouwing al rechtmatig aanwezig.
Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling	Een plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.	1 woning is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro.

Artikel 5c: Kleinschalige ontwikkeling	Een plan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen. Hiervan kan worden afgeweken als het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.	Het besluitgebied maakt deel uit van het bebouwingslint aan Zuiderwouder Dorpsstraat in Zuiderwoude, een bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. Bovendien kan de huidige woonbestemming, in combinatie met de reeds aanwezige bebouwing op het perceel, beschouwd worden als Bestaand Stedelijk Gebied als bedoeld in art. 1.1.1. lid 1 onder h van het Bro. Het project voldoet aan de voorwaarden van dit artikel.
Artikel 24: Bufferzone	Voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzones, maakt het plan nieuwe bebouwing voor wonen niet mogelijk	Het initiatief voorziet in een functiewijziging van een bestaand bijbehorend bouwwerk tot zelfstandig woonhuis, zonder dat er extra nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt. De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is hierop afgestemd.

### 2.3.3 Woonagenda 2020-2025

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

Het initiatief voorziet in een woning in bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebied en is hiermee in overeenstemming met de Woonagenda.

## 2.4 Regionaal beleid

### 2.4.1 Regiovisie Waterland 2040

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

Het besluit gebied ligt in het veenpolder landschap binnen het Nationaal Landschap Laag Holland. Kenmerkend voor dit landschap is het open en waterrijke karakter. Het beleid in dit gebied is gericht op de instandhouding van het authentieke en open karakter van het veenweidegebied met accent op verbreding, recreatieve routes en kleinschalige extensieve recreatie en toerisme.

Omdat met het voorliggende initiatief een functiewijziging van een grotendeels bestaand bijbehorend bouwwerk tot zelfstandig woonhuis wordt beoogd, wordt er geen verandering in de bestaande structuur aangebracht.

Voorliggend initiatief sluit daarmee aan op het uitgangspunt uit de Regiovisie.

#### **2.4.2 Samenwerkingsagenda Zaanstad-Waterland**

Als regio Zaanstreek-Waterland presenteren acht samenwerkende gemeenten een gezamenlijke visie en een samenwerkingsagenda op thema's. Voor wonen is in de agenda het volgende opgenomen:

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.

Als MRA Noord willen we niet alleen voorzien in onze eigen woningbehoefte, maar ook een aandeel nemen in het accommoderen van de regionale woningvraag, om zo onze bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de gehele Metropoolregio. Differentiatie in woonmilieus is daarbij het kernbegrip. We willen het goede van onze woningmarkt behouden, waaronder onze aanzienlijke betaalbare huur- en koopwoningvoorraad. Daarnaast willen wij de kansen benutten voor het toevoegen of uitbreiden van woonmilieus en woningtypen waarnaar de vraag groeit.

De Metropoolregio als geheel trekt zoveel mensen en bedrijvigheid, dat er voor de komende decennia een zeer grote woningbouwopgave ligt (netto 250.000 woningen erbij tot 2040). Zaanstreek-Waterland wil hieraan zijn bijdrage leveren door om te beginnen in het komende decennium meer woningen te bouwen dan alleen voor de eigen behoefte noodzakelijk is, dus meer dan een netto toevoeging van 20.000 woningen. Het portefeuillehoudersoverleg van de MRA Noord heeft de deelnemende gemeenten voorgesteld om toe te werken naar een gezamenlijke toevoeging van 30.000 woningen tot 2035. Voor de korte termijn wil Zaanstreek-Waterland bovendien zijn aandeel leveren aan de 'versnellingsopgave' van de MRA, wat neerkomt op het toevoegen van 7.100 woningen in onze regio tot 2020.

De gemeenten van Zaanstreek-Waterland gaan voor deze opgave op zoek naar ruimte voor woningbouw, waarbij locaties in binnenstedelijk gebied nabij OV-knooppunten prioriteit krijgen. Zo sluiten wij aan bij de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Bovendien maken we hierbij van de gelegenheid gebruik om woningen met de best mogelijke energieprestaties (in principe gasloos) toe te voegen. Waar wordt gebouwd in het landelijk gebied is inpassing van woningen in het landschap van belang. In de Pilot Waterland moeten nieuwe woningen om die reden voldoen aan kwaliteitseisen op het gebied van landschap- en cultuurhistorie.

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 middeldure 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.

Met het initiatief komt een grotere woonboerderij aan Zuiderwouder Dorpsstraat in Zuiderwoude vrij en wordt een woning toegevoegd. De ontwikkeling is in overeenstemming met de inzet van de Samenwerkingsagenda en draagt bij aan het op gang brengen van een doorstroming in de woningmarkt.

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### **2.5.1 Omgevingsvisie Waterland 2030**

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

De omgevingsvisie geeft niet alleen richting aan ruimtelijke ontwikkelingen in de komende jaren, maar ook een visie op de manier waarop wordt omgegaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven.

De gemeente stelt zich bij nieuwe ruimtelijke initiatieven steeds de vraag 'Hoe kan deze ontwikkeling de kernprincipes van de gemeente versterken?' en 'Hoe kan deze ontwikkeling worden gecombineerd met initiatieven van andere partijen zodat meerwaarde ontstaat?'.

Daarbij dienen 5 kernprincipes betrokken te worden:

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

Het besluitgebied ligt in een veenweidegebied. In de omgevingsvisie worden hieraan verschillende waarden toegekend, te weten:

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

Omdat met het initiatief uitsluitend een functiewijziging van een bestaand bijbehorend bouwwerk tot zelfstandig woonhuis wordt beoogd, en daarmee ook geen nieuwe gebouwen worden opgericht, worden deze waarden niet aangetast.

Vanwege de aard en kleinschalige omvang van het voorliggende plan zijn overige uitgangspunten en opgaven uit de omgevingsvisie niet van toepassing. Als onderdeel van de proceswijzer uit de omgevingsvisie is beoogde plan ook besproken met de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met de gemeentelijke omgevingsvisie.

### **2.5.2 Woonvisie Waterland**

Om goed in te kunnen spelen op de veranderingen op de woningmarkt heeft Gemeente Waterland een woonvisie opgesteld. Bij de opstelling van deze woonvisie zijn de ambities zoals die in het coalitieakkoord zijn benoemd, meegenomen. Het initiatief valt onder het speerpunt Selectief toevoegen nieuwe woningen. De volgende trends worden in de Woonvisie onderscheiden:

- De vraag is groter dan het aanbod in alle segmenten van de woningmarkt.
- Toenemende taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders.
- De woningbehoefte groeit, eerst snel (400 tot 2020), later langzamer nog 500 in de periode 2020-2040.
- Het huidig planaanbod in de gemeente is beperkt.

De gemeente wil in verband hiermee het volgende bereiken

- 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.

De verwachte groei van de woningbehoefte zou idealiter leiden tot een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 50-80 woningen per jaar. Waterland wil echter groeien met behoud van kwaliteit. En daarin speelt het groene karakter van onze gemeente een hoofdrol. Dit stelt grenzen aan de groei. Mogelijk kunnen we niet het aantal van 900 woningen tot 2040 realiseren. Dit betekent wel dat niet aan de vraag van iedereen tegemoet kan worden gekomen.

Op dit moment bedraagt de plancapaciteit circa 500 woningen. Het betreft vooral uitbreiding, dit is ook de grens. Voor toekomstige locaties gaat de voorkeur uit naar bouwen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG). Daarbij kan worden gedacht aan terreinen die hun (bedrijfs)functie hebben verloren. Voor buiten BBG geldt: 'nee, tenzij' (Programma-akkoord). Dit is ook in lijn met de landelijke procesvereiste Ladder voor duurzame verstedelijking. Afstemming over het voorzien in de lokale/regionale behoefte is nodig in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking met de andere gemeenten in de regio.

De gemeente heeft nauwelijks grond in eigendom. Ook de woningcorporaties hebben nauwelijks grondposities. Daarmee zijn de sturingsmogelijkheden beperkt. De gemeente is afhankelijk van grondeigenaren en uitnodigingsplanologie. De corporaties bouwen niet zelf, maar nemen eventueel woningen af. Niettemin geldt voor de huidige locaties dat deze zoveel als mogelijk zijn gespreid over de kernen en over de jaren (nota Grondbeleid 2016). Nieuwbouwlocaties zullen nader worden ingevuld in de Omgevingsvisie. De gemeente streeft, conform het Coalitieakkoord naar 30% sociaal, 10% sociaal plus en 60% vrije sector zoveel als mogelijk verspreid over de kernen.

Het initiatief is van particuliere oorsprong, voegt een woning toe en maakt een woning vrij waarnaar vraag bestaat, brengt hiermee doorstroming op gang en voldoet aan de inzet van de Woonvisie.

### **2.5.3 Nota Grondbeleid**

De nota grondbeleid geeft de kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland (hierna: college) het grondbeleid uitvoert. Het vastleggen van de wijze waarop omgegaan wordt met het grondbeleid is onder meer wenselijk vanwege de invoering van de Wet

ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) in 2008 en de invoering van de Wet Markt en Overheid in 2014. In de Wro is namelijk de verplichting voor gemeenten opgenomen om kostenverhaal toe te passen. De Wet Markt en Overheid heeft het doel om de concurrentieverhoudingen tussen overheden en bedrijven zo gelijk mogelijk te maken. De gemeente moet haar beleid daarop toespitsen en vastleggen. De nota grondbeleid helpt om de afweging voor de manier van realisering van veranderingen in het bestaande grondgebruik te ondersteunen.

#### *Doel grondbeleid*

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. Hiervoor zijn in de nota privaatrechtelijke middelen benoemd. Een voorbeeld hiervan is een anterieure overeenkomst waarin gemeente en initiatiefnemer afspraken maken over het soort woning en kostenverhaal. Hierop wordt nader ingegaan onder paragraaf 4.1 'Economische haalbaarheid'.

#### **2.5.4 Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland**

Op 21 december 2017 is het 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' vastgesteld. Dit beleid functioneert als toetsingskader om vast te stellen of bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In dit beleid is aangegeven dat voor het bepalen van voldoende parkeergelegenheid gebruik wordt gemaakt van de cijfers van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In aanvulling op de CROW-publicatie wordt in Waterland de gemiddelde parkeernorm gehanteerd. In het bestemmingsplan 'Waterland - Parapluplan 2018' (op 7 juni 2018 door de gemeenteraad vastgesteld) is dit beleid ook vanuit planologisch oogpunt geborgd. In relatie tot het voorliggende plan wordt ook voor dit aspect verwezen naar paragraaf 2.5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing. Het initiatief gaat uit van de realisatie van twee parkeerplekken op het eigen terrein. Hierop wordt nader ingegaan onder paragraaf 2.5.8 Verkeer en Vervoer.

#### **2.5.5 Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland**

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

Zonnepanelen, warmtepompen en isolatie zullen moeten zorgen voor verduurzaming van onze gebouwen, zonder te veel schade aan te richten aan ons erfgoed. Deze Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018 is nadrukkelijk een uitnodiging aan onze inwoners en andere initiatiefnemers om met de gemeente in gesprek te gaan over de manier waarop veranderingen aan bouwwerken of nieuwbouw passend zijn in Waterland. Het ontwerp van het initiatief is in nauw overleg met de gemeente Waterland tot stand gekomen en is daarmee in overeenstemming met de Nota.

#### **2.5.6 Groenvisie Focus op groen 2020-2024**

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

Het gebied valt onder het gebiedstype 2: woonwijken. Het betreft privéterrein. Voor het gebied is daarom geen waarde aan openbaar groen toegekend. De ontwikkeling vindt geheel op eigen terrein plaats en gaat daarmee ook niet ten koste van niet gewaardeerd openbaar groen.

### **2.5.7 Erfgoedwet en Erfgoedverordening**

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

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

### **Beschermd dorpsgezicht**

Zuiderwoude is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Voor de bescherming van de waarden hiervan is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming richt zich, naast de regels van de voorkomende bestemmingen, op het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. De uitgangspunten voor bescherming zijn de volgende:

- Bescherming bebouwde structuur en relatie met het landschap
- Bescherming dorpsgezicht
- Bescherming individuele panden

### **Beoordeling**

Het is van belang dat de karakteristieke bebouwingsstructuur van de dorpen en de relatie met het landschap behouden blijven. Behoud van de doorzichten naar het omliggende landschap is hierbij van belang. In de bestaande situatie is er bij het initiatief geen sprake van doorzicht.

In de lintbebouwing zijn de hoofdgebouwen daarom vastgelegd door middel van een op maat gesneden bouwvlak. Daardoor wordt de positie van het hoofdgebouw vastgelegd. Voor de hoofdgebouwen is er veelal gewerkt met een tuinbestemming, waarmee bebouwing voor het hoofdgebouw voorkomen wordt. Daar waar er sprake is van doorzichten naar het landschap is er ook tussen de hoofdgebouwen gewerkt met een tuinbestemming. De verandering in de gevel is passend. Het initiatief vindt achter bestaande voorgellijnen plaats en doet geen afbreuk aan deze systematiek en de uiterlijke verschijningsvorm van de hoofdbebouwing in het lint.

Het pand heeft geen specifieke status die met het initiatief wordt aangetast. Het plan gaat niet uit van een ontwikkeling die invloed heeft op een monument.

De uitbreiding is beperkt en vindt plaats aan de achterzijde en beperkt het doorzicht niet. Het gebruik van de bestemde tuin blijft met het initiatief gewaarborgd.

### **Aardkundig waardevolle gebieden**

Het plangebied is op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Het betreft het aardkundig waardevol gebied 'Ae- en Die gebied'. Dit gebied is representatief voor het voormalige veenlandschap. Hier komen brede en goed zichtbare inbraakgeulen voor, welke uniek zijn voor dit gebied. Het gebied wordt doorsneden door enkele kreek beddingen, waaronder de veenrivieren de Ae en de Die.

Het aardkundig waardevol gebied wordt in dit bestemmingsplan beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde - Aardkundig'. De bescherming van het aardkundig waardevol gebied ziet er op toe dat de (eventueel) aanwezige waterlopen niet verlegd mogen worden, ontwatering moet worden tegengegaan en tevens geen gebiedsvreemd water wordt ingelaten.

### Beoordeling

Dit initiatief voorziet in de mogelijkheid om een woning te realiseren, op de locatie waar nu een schuur gevestigd is. Het bouwvlak voor de beoogde woning, is nauwelijks groter dan het huidige bebouwde oppervlakte ter plaatse.

Er is geen sprake van het verleggen van waterlopen, ontwatering of het inlaten van gebiedsvreemd water. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de bestaande aardkundige waarden niet onevenredig aangetast.

### **2.5.8 Verkeer en parkeren**

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

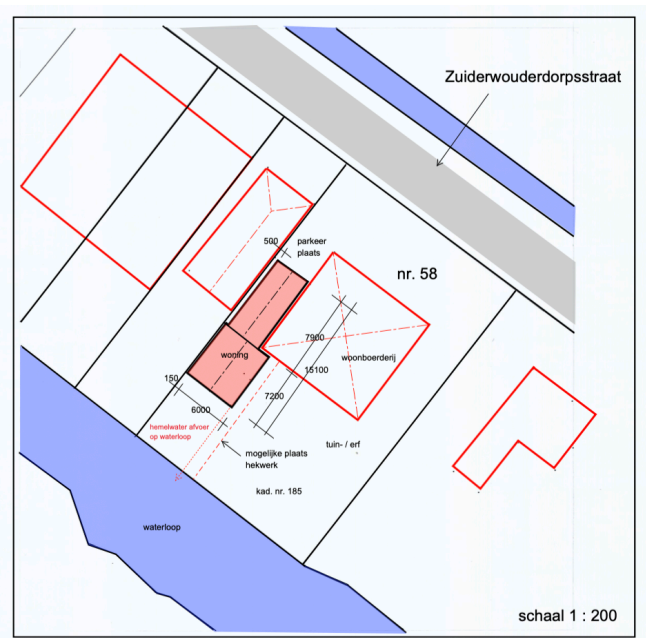
### **Parkeren**

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte dient het Beleid 'Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' in acht te worden genomen. Dit beleid verwijst naar de kencijfers van de CROW en geeft hierop enkele aanvullingen/voorwaarden voor de berekening.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning mogelijk. Worst-case is in dit geval de parkeerbehoefte bepaald voor het woningtype vrije sector duur vanaf € 351.000. De gemiddelde parkeernorm op basis van het CROW wordt gehanteerd voor koop, vrijstaand in het buitengebied. Dit betreft een gemiddelde parkeernorm van 2,4 per woning. Dit betekent dat in totaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn.

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

Voor parkeerplaatsen op eigen terrein geldt een omrekenfactor. Zo geldt voor een lange oprit zonder garage of carport dat 2 parkeerplaatsen in de parkeerberekening voor 1,2 parkeerplaatsen moeten worden meegeteld. Derhalve kan gemakkelijk voorzien worden in de parkeerbehoefte en wordt voldaan aan het parkeerbeleid van gemeente Waterland.



**Figuur: locatie van de twee parkeerplaatsen**

### Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie als gevolg van de toevoeging van een woningen bedraagt 8,5 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag. De Zuiderwouder Dorpsstraat kan deze verkeersgeneratie binnen het bestaande wegprofiel goed opvangen. Er ontstaan geen ongewenste of onveilige verkeerssituaties als gevolg van dit bestemmingsplan.

### Ontsluiting

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

### 2.5.8 Duurzaamheid

Het bouwplan voor de woning waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd wordt beoordeeld aan de eisen die zijn gesteld in het Bouwbesluit. De gemeente Waterland stelt een subsidieregeling beschikbaar voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan woningen door een eigenaar-bewoner of huurders. Initiatiefnemer overweegt de woning gasloos in gebruik te nemen.

### 2.6 Conclusie

Het rijksbeleid en provinciaal beleid vormen geen belemmering voor de beperkte bouwkundige uitbreiding in het achtererfgebied en de functiewijziging daarvan naar wonen op het bestaande woonperceel Zuiderwouder Dorpsstraat 58 in Zuiderwoude.

### 3 WAARDEN

In deze paragraaf worden de voor het initiatief ruimtelijk relevante waarden behandeld, voor zover ze niet onder het gemeentelijk beleid (paragraaf 2.5 e.v.) zijn behandeld)

#### 3.1. Water

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk 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.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 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 beleidsregels.

#### Watertoets

Met het voorliggende initiatief wordt een functiewijziging en zeer beperkte uitbreiding van een bestaand bijgebouw tot woonhuis mogelijk gemaakt.

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 18 oktober 2021 geïnformeerd over het plan via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

De uitvoerbaarheid van het project wordt dan ook niet door het aspect water belemmerd.

#### 3.1 Kabels en leidingen

In het gebied waarop het initiatief toeziet komen geen kabels en leidingen voor.

Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief.

#### 3.2 Bedrijven en milieuzonering

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' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met

de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering 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.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

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

tabel 5.1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

### Toetsing

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing van Zuiderwoude. Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven gesitueerd die in het kader van bedrijven en milieuzonering milieuhinder veroorzaken of belemmeringen in de bedrijfsvoering kunnen ondervinden als gevolg van de toevoeging van een woning. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### 3.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. 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 is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### Plaatsgebonden risico (PR)

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een

wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

#### Groepsrisico (GR)

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

#### **Toetsing**

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Daarnaast ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water.

De dichtstbijzijnde transportroute van gevaarlijke stoffen over de weg betreft de N235, voor transport over water geldt het Noordhollandsch Kanaal als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Beiden liggen op een afstand van hemelsbreed ca. 6 km tot het plangebied. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten in de invloedssferen van deze transportroutes. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **3.4 Bodem**

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.

In de aparte bijlage bevindt zich de rapportage van T&A Survey bodemonderzoek met een positieve advisering. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.5 Geluid**

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten binnen de zone van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

#### **Toetsing**

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van een woning mogelijk gemaakt. Er worden derhalve nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd in het kader van de Wet geluidhinder. De planlocatie is echter gelegen aan de Zuiderwouder Dorpsstraat, waarvoor een wettelijk snelheidsregime van 30 km/u geldt en daarmee buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder valt. Wel is de planlocatie binnen de zones van de Dijkeinde en Rijperweg gelegen. Het wettelijk snelheidsregime voor deze wegen bedraagt 60 km/u en vallen daarmee binnen het toetsingskader van de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het akoestisch effect van de Zuiderwouder Dorpsstraat beschouwd te worden en door de ligging van de planlocatie binnen de zones van de Dijkeinde en de Rijperweg dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden conform de Wet geluidhinder.

### Onderzoek

Adviesbureau Vobru heeft onlangs akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten worden hieronder samenvattend weergegeven.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden. De verkeersweg Zuiderwouder Dorpsstraat met een snelheidsregime van 30 km/u valt buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. In de volgende tabel is de berekende geluidbelasting weergegeven welke voor deze verkeersweg maximaal  $L_{den}$  33 dB bedraagt, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder.

Tabel 4.1 rekenresultaten (1,5/4,5 m), incl. aftrek art. 110g in  $L_{den}$  dB.

Rekenpunt	Zuiderwouder Dorpsstraat	Rijperweg	Dijkeinde		Wegverkeer cumulatief Excl. art. 110g
	H=1,5/4,5m	H=1,5/4,5m	H=1,5/4,5m	Voorkeurs- waarde	
001	28/30	<10/<10	15/16	48	33/35
002	27/29	14/16	<10/<10	48	32/34
003	<10/<10	13/14	<10/<10	48	18/19
004	<10/<10	13/14	<10/<10	48	18/19
005	26/28	<10/<10	<10/<10	48	31/33
006	31/33	<10/<10	13/14	48	36/38

tabel 5.2 Rekenresultaten akoestisch onderzoek

Voor de verkeersweg Rijperweg en Dijkeinde bedraagt de berekende geluidbelasting respectievelijk  $L_{den}$  16 dB en voldoet daarmee ruimschoots aan de voorkeurswaarde van  $L_{den}$  48 dB.

Gezien de berekende geluidbelasting is in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het toetsingskader van de Wet geluidhinder geeft geen belemmering voor realisatie van de planvorming. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 3.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Het voorliggende project veroorzaakt geen grote veranderingen in het aantal verkeersbewegingen (zie ook onder 'Verkeer en parkeren'). De beoogde functiewijziging, waarbij 1 woning wordt toegestaan, valt binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' en draagt daarmee 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

Bovendien is er ter plaatse geen sprake van overschrijding van de wettelijke normen voor de concentratie stikstofdioxide en fijn stof. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) maken dit voldoende aannemelijk. Met het project is dan ook geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt voorzien draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De huidige achtergrondconcentraties tonen bovendien dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd voor de toekomstige gebruikers. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

### **3.7 Ecologie**

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. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). 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.

#### **Nationaal Natuurnetwerk**

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). 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 of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

#### Soortenbescherming

Alle inheemse vogelsoorten en hun nesten zijn beschermd. Daarbij zijn leef- en fourageergebieden van vleermuizen beschermd.

De planologische verandering gaat over het ondergeschikt uitbreiden van een bestaand goed onderhouden bouwwerk. De bestaande woonfunctie verandert niet. Het bestaande bijgebouw wordt nu ook al gebruikt voor een woonfunctie. Het is bij dat gebruik nooit gebleken dat huismussen en vleermuizen verblijven. Hierbij worden geen nesten of verblijfplaatsen van bestaande soorten aangetast of vernietigd.



***Figuur: bestaande bebouwing terplaatse van de uitbreiding***

## **Gebiedsbescherming**

### *Natura 2000-gebieden*

Het plangebied ligt op minder dan drie kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Markermeer & IJmeer. Gezien de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het Natura 2000-gebied "Markermeer & IJmeer" geen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied is, waardoor op voorhand geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief significant effect op het desbetreffende Natura 2000-gebied heeft.

### *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden.

### *Weidevogelgebieden*

Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Het plangebied ligt hier wel dichtbij zodat moet worden bekeken of sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. De vraag is daarbij of de locatie wel de beste is voor deze bestemming (ook

met het oog op natuurwaarden) en of de gevolgen van het plan het nabijgelegen weidevogelleefgebied niet in betekenende mate aantasten. In het geval van het beschreven project wordt op grond van locatie, aard van het werk en afscherming geen belangrijke invloed verwacht op omringende weidevogelleefgebieden en is dus sprake van goede ruimtelijke ordening.

#### *Houtopstanden en overige relevante wetgeving*

Er worden geen buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van meer dan 20 bomen in een rijbeplanting. Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand. Er is daarnaast geen overige natuurwetgeving bekend die van invloed kan zijn op de plannen.

#### **Conclusie**

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, zijn geen negatieve effecten als gevolg van dit bestemmingsplan te verwachten. Ten aanzien van soorten bescherming geldt dat wanneer rekening wordt gehouden met de voorwaarden die zijn omschreven in dit hoofdstuk, eveneens geen sprake is van negatieve effecten. Nader onderzoek en een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming zijn niet nodig.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### **3.8 M.e.r.-beoordeling**

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.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Het beoogde plan behelst de realisatie van een woning. 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). Het betreft immers de realisatie van een woningen, op de locatie waar in de huidige situatie een schuur en carport is gevestigd. Het huidige bebouwde oppervlak neemt door de beoogde ontwikkeling niet toe.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorkomt op de bijlagen van het Besluit m.e.r. is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling voldoende zijn onderzocht. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken worden geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht en wordt de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onaanvaardbare milieueffecten belemmerd.

Er heeft tevens een onderzoek stikstof deposito plaats gevonden door MBH Consult. Dit rapport gaat als aparte bijlage met de bijbehorende resultaten Aerius calculator.

### **3.9 Archeologie**

De planlocatie heeft op basis van het bestemmingsplan "Kernen Waterland 2013" de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor deze gronden geldt dat indien grond roerende werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

De voorgenomen ontwikkeling realiseert een woning over een oppervlakte van circa 66m<sup>2</sup>., waarvan bij circa 27 m<sup>2</sup> grond roerende werkzaamheden plaatsvinden. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet vereist. Bij archeologische vondsten geldt de zorgplicht.

### **3.10 Conclusie**

Uit de beoordeling van de geldende waarden volgt dat de beperkte bouwkundige uitbreiding in het achtererfgebied en de functiewijziging daarvan naar wonen op het bestaande woonperceel Zuiderwouder Dorpsstraat 58 in Zuiderwoude geen strijdigheid met de bestaande waarden geeft. Een woning voegt zich goed in het bestaande woonlint. Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

## 4 ECONOMISCHE- en MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 4.1 Vooroverleg

Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zal overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vooroverleg gevoerd worden over het plan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Vooroverleg heeft plaatsgevonden met de provincie Noord-Holland. De provincie kan zich in het plan vinden en heeft geen opmerkingen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft een positief wateradvies.

### 4.2 Participatie

Omwonenden van het plan zijn over het plan geïnformeerd. Naar aanleiding hiervan zijn aanpassingen aan het plan doorgevoerd. Deze betreffen het vervallen van een dakkapel, het verbreden van een onderhoudsruimte tussen de woningen, verlaging van het voorste deel van de uitbreiding van 6,5 naar 5,5 meter en de opname van de bebouwde situatie voor de bouw alsmede de monitoring van de situatie tijdens de bouw, inclusief eventuele reparaties.

### 4.3 Voorbereidingsprocedure

Voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing. Dit betekent dat het plan de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) zal doorlopen. Dit houdt in dat het plan met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen tegen het plan indienen.

### 4.4 Economische uitvoerbaarheid

Met het initiatief wordt invulling gegeven aan een particulier initiatief om een bestaand bijgebouw op het perceel Zuiderwouder Dorpsstraat 58 in Zuiderwoude als zelfstandige woning te gebruiken. Het betreft het toestaan van beperkte uitbreiding en een functiewijziging. Daarmee is er sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro in samenhang met artikel 6.2.1 van het Bro. Een exploitatieplan is voor deze ruimtelijke onderbouwing kan nodig zijn tenzij de kosten voor de gemeente anderszins zijn verzekerd. Dat kan in de vorm van een anterieure overeenkomst. De kosten die gepaard gaan met deze ontwikkeling worden verder door de initiatiefnemer gedragen. De kosten die uit deze omgevingsvergunning kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade. Aanvragen om tegemoetkoming in schade kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de kosten moet betalen die worden gemaakt in het belang van de aanvrager. Het initiatief is hiermee economisch uitvoerbaar.

## Bijlagen

- Bodemonderzoek
- Stikstofonderzoek
- Stedenbouwkundig advies HzA