

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Dorpsstaat 32A en 32B te IJpendam
STATUS	4.1
PROJECTNUMMER	19372
DATUM	6 januari 2022
AUTEUR	S. Elfrink MSc
CONTROLE	mr. A. van Dam



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	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4 Omgevingsaspecten	26
4.1 Verkeer en parkeren	26
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.3 Water	29
4.4 Bedrijven en milieuzonering	30
4.5 Externe veiligheid	32
4.6 Geluid	34
4.7 Luchtkwaliteit	36
4.8 Natuur	37
4.9 Bodem	39
4.10 Duurzaamheid	40
4.11 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	41
5 Beschrijving uitvoerbaarheid	42
5.1 Economische uitvoerbaarheid	42
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	43

Bijlagen

- 1 Ecologische quickscan
- 2 Stikstofdepositieberekening
- 3 Bodemonderzoek

1 Inleiding

In opdracht van GreenFields TAD heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van twee vrijstaande woningen in plaats van een twee-onder-een-kapwoning ter plaatse van de Dorpsstraat 32A en 32B te Ilpendam. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen.

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 Dorpsstraat 32A en 32B te IJpendam met de kadastrale gegevens Waterland E-2062, E-2064 en E-2908. Het plangebied bevindt zich in de kern van IJpendam, direct aan het water en achter de woningen aan de Dorpsstraat 35 en Dorpsstraat 35A.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking).



2.2 Beschrijving van het plan

2.2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is bebouwing in de vorm van een schuur op het perceel aanwezig. Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Kernen Waterland 2013” is op de projectlocatie daarnaast een twee-onder-een-kapwoning toegestaan. Deze twee-onder-een-kapwoning is ook als zodanig vergund tezamen met de realisatie van vier appartementen (kenmerk: Z-2018-085). In de praktijk is echter gebleken dat vanuit woningzoekenden meer behoefte bestaat uit vrijstaande woningen op de projectlocatie. Door de realisatie van twee vrijstaande woningen in plaats van een twee-onder-een-kapwoning ontstaat daarnaast meer ruimte tussen de woningen inclusief een doorkijk naar het achterliggende water en perceel.

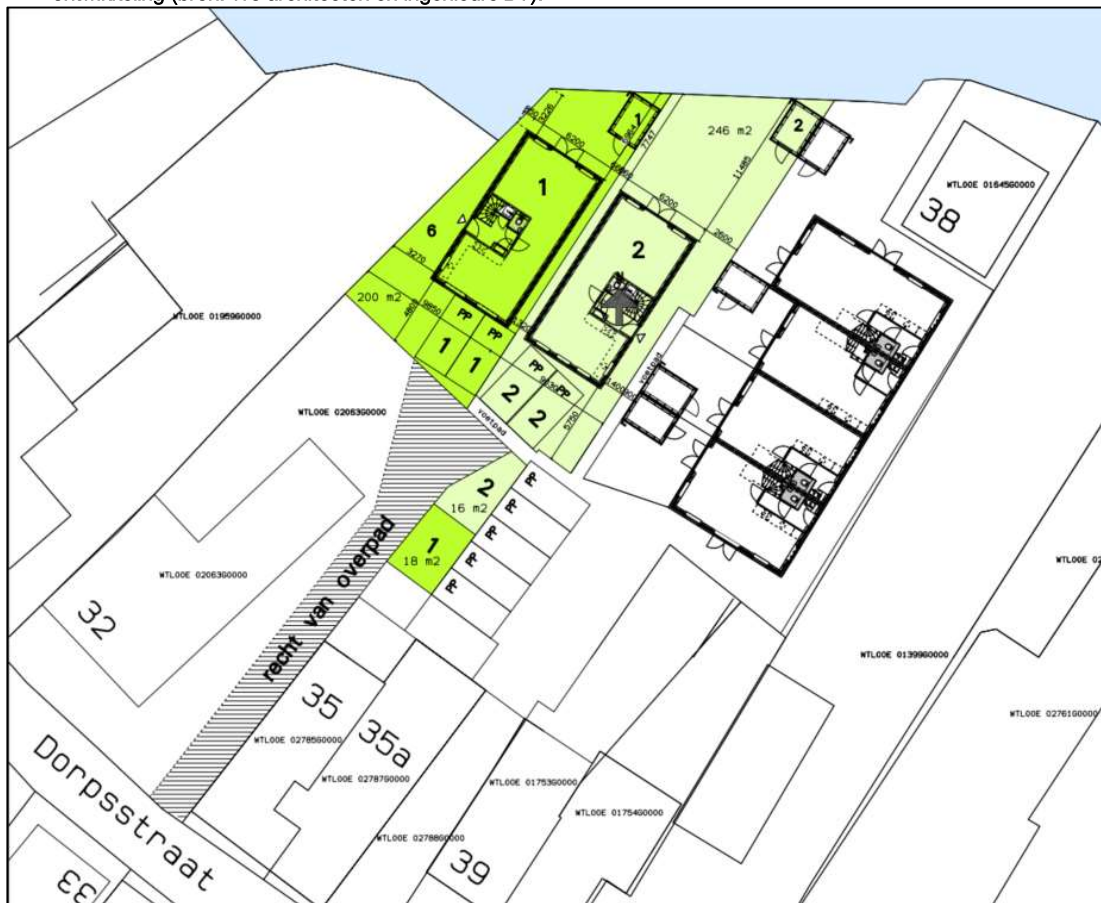
Voorgaande heeft ertoe geleid dat initiatiefnemer in 2019 een verzoek tot vooroverleg heeft ingediend bij gemeente Waterland voor de bouw van twee vrijstaande woningen in plaats van een twee-onder-een-kapwoning. Op dit verzoek is op 12 november 2019, onder voorwaarden, positief gereageerd (kenmerk: DZ-VO-2019-064). Naar aanleiding van de reactie op het verzoek tot vooroverleg is het planvoornemen nader uitgewerkt. Hieronder wordt een nadere toelichting op het plan gegeven.

2.2.2 Toekomstige situatie

Het doel is om twee vrijstaande woningen te realiseren ter hoogte van de Dorpsstraat 32A en 32B, naast de reeds vergunde appartementen met de huisnummers 32C, 32D, 32E en 32F. Conform een van de voorwaarden uit de reactie op het verzoek tot vooroverleg, bedraagt de inhoud van de woningen 460 m³ per woning. De goot- en nokhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 3,9 meter en 9,4 meter. De woningen worden beide voorzien van een eigen berging in de tuin. Op eigen terrein wordt daarnaast voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn via het perceel behorende bij de Dorpsstraat 32 te Ipendam te bereiken. Hier is een recht van overpad op gevestigd.

In de figuren 2 t/m 4 zijn respectievelijk de plattegrondtekening en schetsen van de gevels van de toekomstige situatie weergegeven.

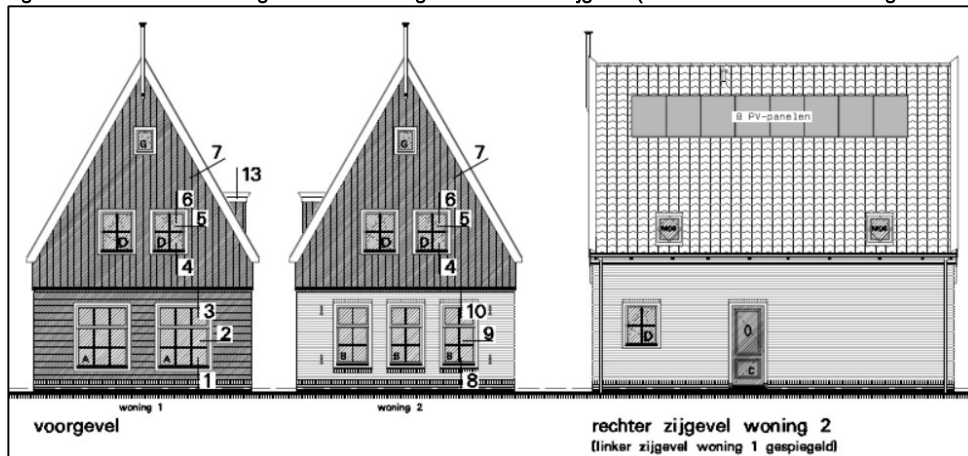
Figuur 2. Plattegrondschems toekomstige situatie Dorpsstraat 32, enkel woningnr. 1 en 2 maken deel uit van onderhavige ontwikkeling (bron: W3 architecten en ingenieurs BV).



Figuur 3. Schets toekomstige situatie achtergevel en linker zijgevel (bron: W3 architecten en ingenieurs BV).



Figuur 4. Schets toekomstige situatie achtergevel en rechterzijgevel (bron: W3 architecten en ingenieurs BV).



De twee nieuw te realiseren vrijstaande woningen zullen qua materialisering aansluiten bij de reeds vergunde appartementen met huisnummer 32C t/m 32F. Denk hierbij aan het gebruik van rode bakstenen en dakpannen en de kleuren groen, grijs en gebroken wit.

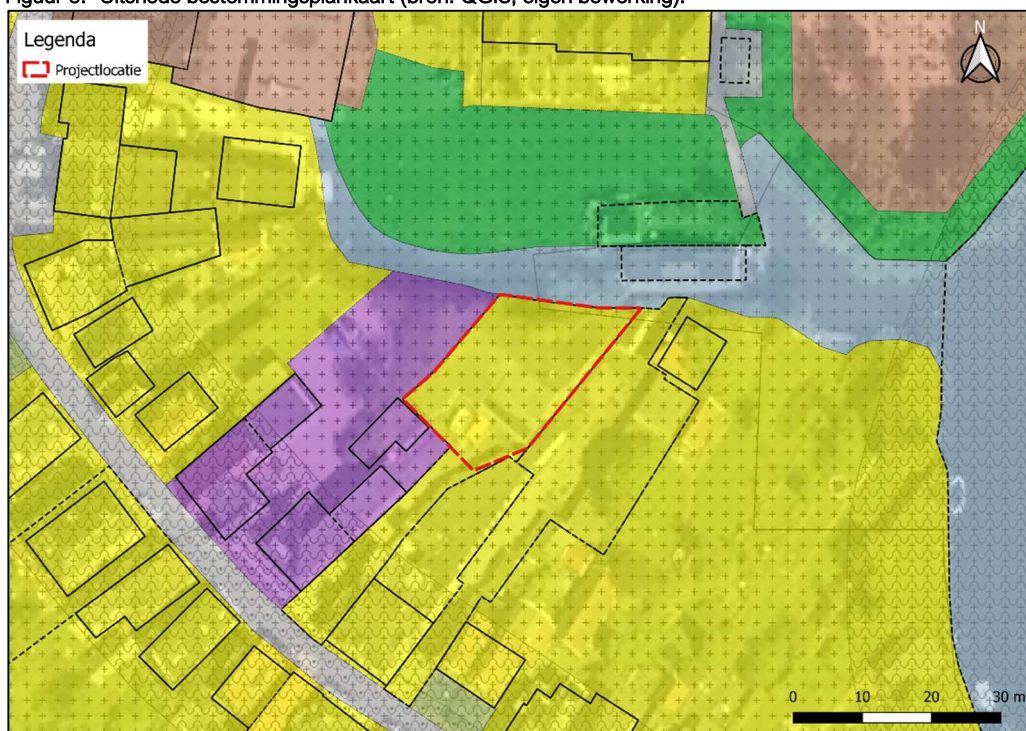
2.3 Vigerend bestemmingsplan

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’, met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ en een functieaanduiding ‘wonen’. Er geldt een maatvoering, aangeduid middels de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’, waarbinnen een twee-onder-een-kapwoning met een inhoud van 400 m³ per woning is toegestaan.

Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: QGIS, eigen bewerking).



De bij de bestemming 'Wonen – 2' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' behorende bestemmings- en bouwregels zijn in onderstaand kader weergegeven.

Regels Bestemmingsplan Kernen Waterland 2013

Artikel 22: Wonen-2

Artikel 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 2. mantelzorg;
 3. kleinschalig toeristisch overnachten;
 4. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 5. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 6. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 7. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 8. horeca van categorie II, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie II';
 9. een theetuin, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theetuin';
 10. een wijnproeverij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wijnproeverij';
 11. detailhandel in personenauto's met buitenstalling, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop personenauto's met buitenstalling';
- b. bijbehorende bouwwerken;

waarbij, indien de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kleinschalige duurzame energiewinning;
- h. rustpunten;
- i. water;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. andere bouwwerken.

Artikel 22.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' bedraagt de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de ter plaatse van die aanduiding aangegeven goothoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de ter plaatse van die aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30°;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 60°;
- g. in afwijking van bovenstaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' ten hoogste het aantal woningen dat ter plaatse van die aanduiding is opgenomen, mag worden gebouwd, waarbij:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2' een 2-onder-1 kapwoning mag worden met een inhoud van 400 m³ per woning;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 4' ten hoogste 4 appartementen met een maximale inhoud van 300³ mogen worden gebouwd dan wel 2 vrijstaande woningen met een maximale inhoud van 600 m³ en de goothoogte ten hoogste 6,00 m bedraagt;
 3. op eigen erf in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Artikel 31: Waarde – Archeologie 2

Artikel 31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Artikel 31.2 Bouwregels

31.2.1. Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,35 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan welb. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan welc. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord. |
|---|

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling kent een functieaanduiding wonen en een maatvoering van maximaal twee wooneenheden. Uit artikel 22.2 lid g sub 1 valt af te leiden dat ter hoogte van de aanduiding 'wonen' in combinatie met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden 2', het uitsluitend is toegestaan om een twee-onder-één-kap-woning te realiseren met een inhoud van maximaal 400 m³. Tevens dient een hoofdgebouw te beschikken over een dakhelling tussen de 30° en 60°.

De voorgenomen ontwikkeling is op een aantal onderdelen in strijd met de vigerende bestemming 'Wonen – 2'. Zo wordt in plaats van een twee-onder-een-kapwoning voorzien in de realisatie van twee vrijstaande woningen en bedraagt de inhoud van de woningen 460 m³ in plaats van 400 m³. Van strijd met de voorgeschreven dakhelling is geen sprake. De dakhelling van de nieuw te realiseren woningen ligt tussen de 50° en 60°. Dit valt binnen de voorgeschreven dakhelling die tussen de 30° en 60° dient te liggen. Omdat geen goot- en nokhoogte is voorgeschreven in het vigerende bestemmingsplan, is van strijd met de goot- en nokhoogte eveneens geen sprake. Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat goot- en nokhoogte van de nieuw te realiseren woningen respectievelijk 3,9 en 9,4 meter bedraagt.

Van strijd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is geen sprake. Conform deze bestemming dient een archeologisch rapport overhandigd te worden wanneer de grond geroerd wordt over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,35 cm onder het maaiveld. In paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het aspect archeologie. Vooruitlopend hierop kan worden gesteld dat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het terrein kan worden vrijgegeven van nader archeologisch onderzoek.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling op onderdelen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan. Onderhavige rapportage voorziet in de goede ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.

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:

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

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een afwijking van de onder ad. 1 t/m ad. 5 genoemde onderdelen uit het paraplubestemmingsplan 'Bestemmingsplan Waterland – Parapluplan 2018'. Op het parkeren wordt in paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan. Vooruitlopend daarop wordt hier volstaan met de vermelding dat op eigen terrein voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

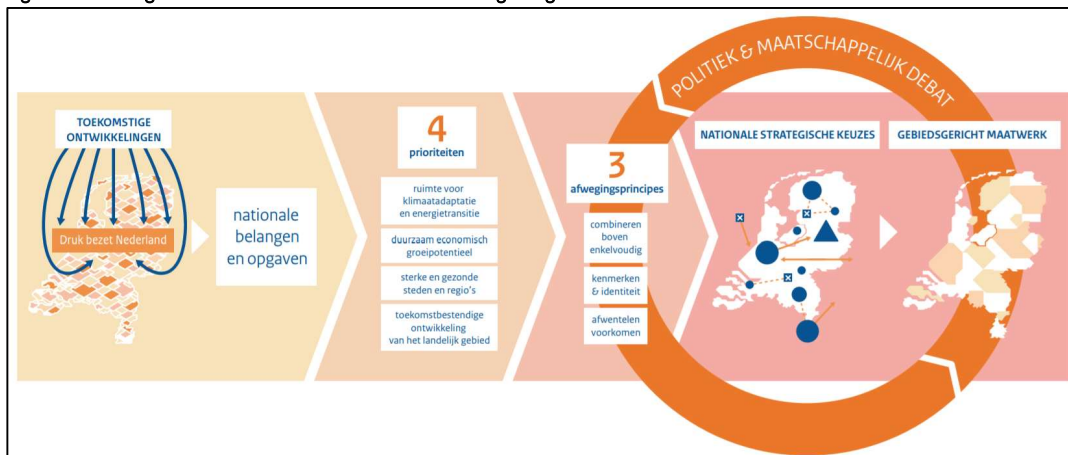
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Algemeen

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. 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 voortkomende 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

Nationaal belang nummer 5 is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling: 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. De andere nationale belangen zijn niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling of het plangebied. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt overgelaten aan de provincie en de gemeente. Het NOVI legt geen restricties op voor de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen.

Conclusie

Het NOVI vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, geconsolideerd op 1 december 2020) 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.

Conclusie

Het Barro vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Algemeen

Het Bro (1 juli 2017) 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).

Relatie tot ontwikkeling

De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld. Op de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Conclusie

Het Bro legt geen restricties op voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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 niet in het toevoegen van extra woningen ten opzichte van de huidige planologische situatie. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in de wijziging van het type woning, van twee-onder-een-kapwoning naar twee vrijstaande woningen daar dit beter aansluit op de behoefte van potentiële kopers.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Algemeen

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdamijsie 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 hoofdamijsie, '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.

Relatie tot ontwikkeling

De ambitie ten aanzien van woningbouw vanuit de Omgevingsvisie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen, daar waar volgens het vigerende planologische regime een twee-onder-een-kapwoning is toegestaan. De woningen worden daarbij gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Er is derhalve geen sprake van het toevoegen van extra woningen op de projectlocatie, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen expliciete bijdrage levert aan de provinciale woningbouwbehoefte. Van strijd met de Omgevingsvisie is echter geen sprake, daar de ontwikkeling nog altijd voorziet in de realisatie van woningen in bestaand stedelijk gebied. Enkel het type woning wordt gewijzigd.

Conclusie

De Omgevingsvisie NH2050 vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (thans de Omgevingsverordening NH2020)

Algemeen

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH2020 is op 17 november 2020 in werking getreden. In 12.2 van de Omgevingsverordening zijn de bepalingen omtrent overgangsrecht opgenomen. Dit artikel bepaalt dat het oude recht (lees: de Provinciale Ruimtelijke Verordening) van toepassing blijft tot een besluit onherroepelijk wordt, als voor de inwerkingtreding van de betreffende bepaling van de Omgevingsverordening een aanvraag om het besluit is ingediend en het besluit binnen 1 jaar daarna is genomen.

Voor de onderhavige ontwikkeling geldt dat op 9 juni 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is ingediend (waarvan deze ruimtelijke onderbouw een onderdeel is). Derhalve zijn de bepalingen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening van kracht op de voorgenomen ontwikkeling in plaats van de bepalingen uit de Omgevingsverordening. Om die reden wordt in deze paragraaf enkel nader ingegaan op de relevante bepalingen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV).

De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. De gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. De regels gaan onder andere over stedelijke ontwikkeling in het buitengebied en de daaraan te stellen ruimtelijke kwaliteitseisen, de Ruimte voor Ruimte-regeling en de mogelijkheden voor verbrede landbouw.

Relatie tot ontwikkeling

In onderstaande tabel wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de relevante bepalingen uit de PRV. Hierbij is het uitgangspunt genomen dat de ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Het plangebied heeft immers reeds een stedelijke functie (woonbestemming en bedrijvenbestemming) en maakt onderdeel uit van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van

wonen. Het plangebied past daarmee binnen de definitie van bestaand stedelijk gebied ex. artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarnaar de PRV verwijst.

Artikel PRV	Inhoud	Conclusie
Artikel 1 Algemene bepalingen	<ul style="list-style-type: none"> Onder bestaande functies en bebouwing worden begrepen: functies en bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig aanwezig zijn of op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of kan worden verleend; functies en bebouwing die kunnen worden toegestaan op grond van onherroepelijke besluiten van gedeputeerde staten of provinciale staten op het moment van inwerkingtreding van deze verordening of; het vervangen van rechtmatig aanwezig zijnde bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter. <p>2. In andere gevallen dan bedoeld in het eerste lid is sprake van nieuwe functies en nieuwe bebouwing, daaronder begrepen uitbreiding van bestaande functies en bestaande bebouwing, tenzij anders is bepaald.</p>	De ontwikkeling behelst de realisatie van nieuwe bebouwing zoals bedoeld in artikel 1, tweede lid PRV.
Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> Een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan) kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid. 	Met dit artikel wordt aangesloten op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het artikel is in de PRV opgenomen zodat regionale afstemming gehandhaafd blijft. Er is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder i Bro, omdat de voorgenomen ontwikkeling geen toevoeging van woningen behelst.
Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied	Een bestemmingsplan maakt kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen bestaande bestemmingsvlakken die al voorzien in een stedelijke functie.	Het bestemmingsplan voorziet niet in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Derhalve is dit artikel niet van toepassing. Overigens wordt de beoogde ontwikkeling wel binnen een bestaand bestemmingsvlak gerealiseerd die al voorziet in een stedelijke functie, namelijk de woonfunctie.
Artikel 8 Aardkundige waarden	Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 6 van de Provinciale Milieuverordening wordt in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied, zoals aangegeven op kaart 10 en op de digitale verbeelding ervan, voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68).	De projectlocatie bevindt zich niet binnen een gebied met aardkundige waarden.

Artikel 8a Overstromings- robuust inrichten	In de toelichting van een bestemmingsplan wordt een beschrijving opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.	In de huidige planologische situatie zijn twee-onder-een-kapwoningen toegestaan. Door de transformatie naar twee vrijstaande woningen verandert de waterhuishoudkundige situatie niet. Het aspect water wordt nader behandeld in paragraaf 4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.
Artikel 25 Weidevogelleefgebied	. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, voorziet niet in: . de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;	Het plangebied is niet gelegen in een weidevogelleefgebied.

Conclusie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening vormt geen belemmering voor dit plan.

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

Algemeen

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 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:

1. Nieuwbouw/ woningbouwprogrammering;
2. Betaalbare voorraad;
3. Wonen en Zorg;
4. 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 niet in de toevoeging van extra woningen op de projectlocatie, maar heeft enkel betrekking op de wijziging van het type woningen dat is toegestaan op de projectlocatie.

Conclusie

De provinciale woonvisie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040

Algemeen

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 twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd in plaats van een twee-onder-één-kap-woning, welke reeds planologisch is toegestaan. De wijziging in het type woning een kleine, bescheiden ontwikkeling.

Conclusie

De Regiovisie Waterland vormt geen belemmering voor dit plan.

3.3.2 Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020

Algemeen

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 twee vrijstaande woningen in plaats van een twee-onder-een-kapwoning 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 25 maart is de Woonvisie Waterland 2025 vastgesteld. In paragraaf 3.4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

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

3.3.3 Woonagenda 2020-2025

Algemeen

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.

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

Op de locatie is het reeds mogelijk om een twee-onder-één-kap woning te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk. Het aantal woningen neemt ten opzichte van de planologische situatie daarom niet toe.

Conclusie

De Woonagenda vormt geen belemmering voor dit plan.

3.3.4 Gezamenlijke visie en samenwerkingsagenda Zaanstreek-Waterland

Algemeen

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

Op de locatie is het reeds mogelijk een twee-onder-één-kap woning te realiseren. Middels voorgenomen ontwikkeling neemt het aantal woningen binnen het plangebied niet toe ten opzichte van de planologische situatie.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Waterland 2030

Algemeen

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 voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen, waar in de huidige

planologische situatie reeds een twee-onder-een-kapwoning is toegestaan. Van strijd met de Omgevingsvisie Waterland 2030 zal dan ook geen sprake zijn. Volledigheidshalve wordt de ontwikkeling wel getoetst aan de waarden behorende bij een ontwikkeling in een van de kernen van Waterland.

De specifieke identiteit van Waterland verschilt per gebied. Op de ID-kaart van Waterland is zichtbaar dat het plangebied zich bevindt binnen een kern met vooroorlogse bebouwing. 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. IJpendam staat bekend om de lintbebouwing. Echter is het plangebied gelegen in het oude dorp van IJpendam, waarin groenelementen een grote rol spelen.

Belangrijk bij een ontwikkeling in de kernen van Waterland:

- voldoe aan de vijf 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.

De voorgenomen ontwikkeling behelst de realisatie van twee vrijstaande woningen binnen het plangebied. Aan de vijf kernprincipes voldoet de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling bevindt zich niet binnen het lint en daarom sluiten twee vrijstaande woningen goed aan bij de identiteit en schaal van het gebied. Met de positionering van de vrijstaande woningen in plaats van een twee-onder-een-kapwoning wordt een doorzicht naar het achterliggende robuuste water gecreëerd. Tot slot blijft een duidelijk onderscheid tussen een sterke menging van functies in de kernen en planmatige uitbreidingen met relatieve rust geborgd. De voorgenomen ontwikkeling blijft immers voorzien in de functie wonen op de projectlocatie, net als in de huidige planologische situatie.

Conclusie

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

3.4.2 Proceswijzer – een goed plan is goed voorbereid

In de vastgestelde Omgevingsvisie Waterland 2030 is een proceswijzer opgenomen voor plannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan. In de proceswijzer wordt stap voor stap omschreven hoe een plan kan worden voorbereid. De gemeente Waterland gaat er vanuit dat indieners van plannen deze proceswijzer toepassen.

Stap 1 – bepaal in welk identiteitsgebied uw ontwikkeling ligt en wat daar belangrijk is

De projectlocatie is gelegen in deelgebied I 'De veenweiden: natuur(lijk) met boeren'. In de omgevingsvisie zijn voor nieuwe ontwikkelingen vijf kernprincipes geformuleerd, bestaande uit:

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

De ontwikkeling is in overeenstemming met de volgende algemeen geldende kernprincipes en waarden van deelgebied I:

- Vertrek vanuit historie, landschap en natuur: de voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in de wijziging van het type woning (vrijstaand in plaats van twee-onder-een-kapwoning). Deze wijziging heeft geen invloed op de historie, landschap en natuur op de projectlocatie.
- Wees groot in kleinschaligheid: het projectplan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen in plaats van de planologische toegestane twee-onder-een-kapwoning. De ontwikkeling wijzigt

derhalve niets aan het aantal toegestane woningen op de projectlocatie, waardoor de kleinschaligheid van de ontwikkeling geborgd blijft.

- Ga voor duurzaam: de woningen worden gasloos uitgevoerd.
- Open, groen, relatief stil en donker & beleef en respecteer het water: de beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen die ruim worden opgezet, waarbij het groen en het aangrenzende water een relatief stil karakter vormen. Tevens wordt het open karakter in stand gehouden, door de ruime opzetting van de vrijstaande woningen. Doorzichten worden hierdoor benadrukt. De realisatie van twee woningen vindt plaats aan het water, waardoor het relatief stille en donkere karakter van de gemeente Waterland wordt benadrukt.

Aan stap 1 van de proceswijzer wordt voldaan.

Stap 2 – zijn er elementen die van invloed zijn op uw initiatief en zijn deze in te passen in uw plan?

De elementen zoals bedoeld in stap 2 van de proceswijzer luiden als volgt:

1. Nationaal landschap 'Laag Holland': de projectlocatie bevindt zich binnen het Nationaal Landschap Laag Holland. Op basis van de omgevingsvisie geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen dat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap 'Laag Holland' en de in Waterland aanwezige landschapstypen het uitgangspunt zijn. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de kwaliteiten en landschapstypen in dit gebied niet duidelijk naar voren komen. Tevens zijn twee-onder-één-kap-woningen al mogelijk ter hoogte van de projectlocatie en betreft de wijziging enkel een transformatie naar twee vrijstaande woningen. Deze wijziging doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland.
2. Natuurnetwerk Nederland: de projectlocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) maar is wel op circa 150 meter gelegen van een NNN-gebied. Tevens bevindt zich op een afstand van circa 600 meter het Natura 2000-gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Op de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op het NNN en het Natura 2000-gebied wordt nader ingegaan in paragraaf 5.10 van deze ruimtelijke onderbouwing.
3. Weidevogelleefgebieden: het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied bevindt zich op circa 125 meter van de projectlocatie. Het plangebied zelf is niet gelegen in het weidevogelleefgebied, daarom vormt dit aspect geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
4. Ladder voor duurzame verstedelijking en bestaand bebouwd gebied/metropoolregio Amsterdam: de voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van extra woningen ten opzichte van de huidige planologische situatie. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkeling vindt wel plaats binnen bestaand bebouwd dan wel bestaand stedelijk gebied.
5. Beschermde stads- en dorpsgezichten: de gemeente Waterland heeft vier beschermde stads- en dorpsgezichten, namelijk:
 - I. Binnenstad van Monnickendam (aangewezen 1970);
 - II. Historische kern Broek in Waterland (aangewezen 1971);
 - III. Eiland Marken (aangewezen 1971);
 - IV. Historische kern Zuiderwoude (aangewezen 1991).Geen van de beschermde stads- en dorpsgezichten bevindt zich binnen Ilpendam, de projectlocatie ligt dan ook niet binnen beschermd stads- of dorpsgezicht.
6. Waterkering: het aspect water wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.
7. Archeologiebeleid en aardkundige waarden: het aspect archeologie en cultuurhistorie wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.
8. Stiltegebied: de projectlocatie is niet gelegen binnen een stiltegebied.
9. Beschermde natuurmonumenten: de projectlocatie is niet gelegen binnen een beschermd natuurmonument.

Geconcludeerd kan worden dat diverse elementen van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Deze elementen zijn echter allemaal in te passen in het plan. Aan stap 2 van de proceswijzer wordt voldaan.

Stap 3 – past het plan binnen de kernvisie van de gemeente of zijn er mogelijkheden daar een bijdrage aan te leveren?

De kernvisie van de gemeente Waterland is opgenomen in de omgevingsvisie. In deze kernvisie zijn kernopgaven geformuleerd. De kernopgaven zijn weergegeven op de visiekaart behorende bij de Omgevingsvisie. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in ieder geval in de kernopgaven 1 'gebruik identiteit als leidend principe, versterk de waterentree en maak ruimte om verouderde bedrijventerreinen te transformeren' en 2 'voorzie in woonruimte voor starters, jongeren en senioren'. In de vormgeving van de woning wordt rekening gehouden met de identiteit van Waterland (1) en daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling voorzien in de woonbehoefte (2). Echter zijn twee vrijstaande woningen meestal niet bedoeld voor starters, jongeren en senioren. Toch zal deze ontwikkeling de doorstroming van woningen stimuleren, waardoor woningen vrijkomen voor de zojuist besproken doelgroepen. Op de kaart behorende bij de kernvisie is Ipendam aangewezen als een zoekgebied voor versterking van de woonvoorraad. De voorgenomen ontwikkeling is dus in lijn met de kernvisie.

Figuur 7. visiekaart gemeente Waterland, projectlocatie rood omcirkeld (bron: Omgevingsvisie Waterland 2030)



Aan stap 3 van de proceswijzer wordt voldaan.

Stap 4 – Draagvlak in de omgeving/samenwerkingspartijen

De gemeente Waterland heeft aangegeven haar medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is de directe omgeving rondom de projectlocatie geïnformeerd over de voorgenomen wijziging. Op 15 en 18 mei 2020 heeft er een beantwoording plaatsgevonden van vragen van omwonenden. De meeste vragen hebben betrekking op de bouwfase en zijn beantwoord door de initiatiefnemer. Aan stap 4 van de proceswijzer wordt voldaan.

Stap 5 & 6 – plan indienen en advies gemeente

Middels een principeverzoek is advies aan de gemeente Waterland gevraagd en in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt. Met de omgevingsvergunningaanvraag wordt het plan formeel voorgelegd aan de gemeente Waterland.

3.4.3 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 moeilijkere 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 voorraad.
 - 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, waar in de huidige planologische situatie reeds een twee-onder-een-kapwoning is toegestaan. De ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen uit de woonvisie van Waterland, omdat de woningen bestemd zijn voor de vrije sector en er gebouwd wordt binnen bestaand stedelijk gebied, zonder dat er afbreuk plaatsvindt aan het groen.

Conclusie

De Woonvisie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.4 Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018

Algemeen

De eisen van de welstandscommissie staan opgeschreven in de Nota uiterlijk van bouwwerken Waterland 2018.

De dorpskern Ipendam ligt ingeklemd tussen de oude loop van het Noord-Hollands Kanaal en de Purmerring-vaart. Beide wateren komen in de oude kern samen en bepalen in belangrijke mate het beeld. In de Dorpsstraat komen diverse functies voor die variëren van maatschappelijke voorzieningen tot winkels en recreatie. Richting het noorden (De Noord) en het zuiden (Monnickendammerrijweg) krijgt de woonfunctie de overhand en neemt de dichtheid van de bebouwing af. Kenmerkend is dat de dorpskern is ontstaan door de geleidelijke groei en verdichting van lintbebouwing. In tegenstelling tot de dorpslinten staan de gebouwen overwegend vlak naast elkaar, met de gevel naar de straat gericht en veelal direct aan de weg. In enkele gevallen wordt de woning door een kleine voortuin van de weg gescheiden.

Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met kap. Veelal een zadeldak afgewisseld met een mansarde- of schilddak. De diversiteit aan bebouwing, kapvormen en de sporadisch verspringende rooilijnen geven het straatbeeld een gevarieerd karakter. Bijzondere functies (kerken, dorpshuis, brandweer) wijken af van de schaal en de maat van de woonbebouwing.

De gebouwen zijn zorgvuldig, traditioneel en ambachtelijk gedetailleerd (dorpels, vensterbanken, glasroeden). Het hoofdmateriaal voor de gevels is metselwerk, de kozijnen zijn van hout. Het kleurgebruik is traditioneel en bestaat voornamelijk uit aardtinten, wit en af en toe een kenmerkende kleur voor houten geveldelen (groen, blauw etc).

De voor onderhavige ontwikkeling relevante kernkwaliteiten en ambities behorend bij de 'historische' kernen, luiden als volgt:

Kernkwaliteiten

- Oorspronkelijke hoofdstructuur en kleinschaligheid in bebouwing;
- Individuele eigenheid, structuur en karakteristiek van de verschillende kernen;
- Ipendam: een dorps lintstructuur met diversiteit in bebouwing aan een smal straatprofiel met overwegend bebouwing direct aan de straat.

Ambities

- Bescherming van de typerende cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken (zie ook de redengevende omschrijvingen behorende bij de Rijksbeschermden stad- en dorpsgezichten);

- Per kern respecteren van de individuele eigenheid in structuur en karakteristiek;
- Behoud van bestaande verkavelingsstructuur, korrelgrootte en schaal;
- De opwekking van duurzame energie in de vorm van zonnepanelen op gebouwen is in beginsel toegestaan, waarbij in de beschermde stads- en dorpsgezichten een afweging wordt gemaakt ten aanzien van de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden.

Grote bouwplannen

Voor grote bouwplannen, waaronder de bouw van een nieuwe woning, zijn specifieke criteria opgenomen. Uitgangspunt is om grotere bouwplannen zó vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken en rekening wordt gehouden met de gestelde ambities. Beoordeling vindt altijd plaats in combinatie met de gebiedsgerichte kernkwaliteiten en ambities. De criteria zijn vormgegeven middels:

1. Situering;
2. Hoofdvorm;
3. Gevel;
4. Dak;
5. Detaillering;
6. Materiaal, kleur en textuur;
7. Duurzaamheid.

Relatie tot ontwikkeling

Op 11 november 2019 heeft de monumenten- en welstandscommissie Waterland zich uitgesproken over dit plan. De bevindingen van de commissie zijn als volgt: *'De commissie is van mening dat de aanvraag passend is in de omgeving. De commissie adviseert de dakkapel in te korten, waardoor deze minimaal 1,00 meter vanaf de voorgevel komt te staan.'*

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Nota Uiterlijk van bouwwerken, waarin het volgende uitgangspunt centraal staat: het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorisch waardevolle stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristieken. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de dorpse lintenstructuur van IJpendam, daar de voorgenomen ontwikkeling enkel voorziet in de wijziging van het type woning (van twee-onder-een-kapwoning naar twee vrijstaande woningen).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Nota Uiterlijk van bouwwerken.

3.4.5 Nota Grondbeleid gemeente Waterland 2018

De nota grondbeleid geeft de kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland (hierna: college) 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 middel van de volgende instrumenten:

- het meewerken aan ruimtelijke plannen van derden;
- kostenverhaal;
- sociale woningbouw;
- het vestigen van een zakelijk recht;
- huur en verhuur;
- aan- en verkoop van grond/onroerende zaken;
- vestiging voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten) en onteigening;
- het tegengaan van oneigenlijk gebruik van gemeenteground door derden.

Relatie tot ontwikkeling

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Waterland is een planschadeovereenkomst gesloten. Er is geen sprake van een plan in de zin van de GREX-wet aangezien het realiseren van twee woningen (mits 2-onder-1-kap) past binnen het bestemmingsplan.

Conclusie

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

3.4.6 Groenvisie gemeente Waterland 2020-2024

Gemeente Waterland gelooft dat een groene openbare ruimte noodzakelijk is om prettig te leven voor mens en dier. Meerdere onderzoeken wijzen uit dat groen zorgt voor waardevermeerdering op de vlakken economie, klimaat, natuur en de mens. Zo wordt vastgoed 4 tot 15% meer waard door de aanleg van groen. Ook zorgt groen voor verkoeling en sociale cohesie en hebben wijken met groen gemiddeld 42% minder criminaliteit. Voor onderhavige visie heeft de gemeente de belangrijke trends en ontwikkelingen meegenomen zoals de afname van insecten, klimaatadaptie, bomen tegen hitte, zonnepanelen en groen, schoolpleinen vergroenen, natuurinclusief bouwen, omgevingswet, vaste planten en groenkapitaal. Vanuit de volgende vier thema's wordt gewerkt:

1. Aantrekkelijk groen;
2. Groenonderhoud op orde;
3. Bewoners;
4. Klimaatbestendige omgeving.

Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied is volgens de kaart 'beeldkwaliteit per kern' gelegen in gebiedstype 3 'stads- en dorpscentra' van IJpendam. Binnen het plangebied is geen groenstructuur aanwezig. De verharding neemt binnen het plangebied niet toe ten opzichte van de planologische situatie, waardoor de hoeveelheid groen binnen het plangebied gelijk blijft.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de Groenvisie 2020-2024.

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

Auto

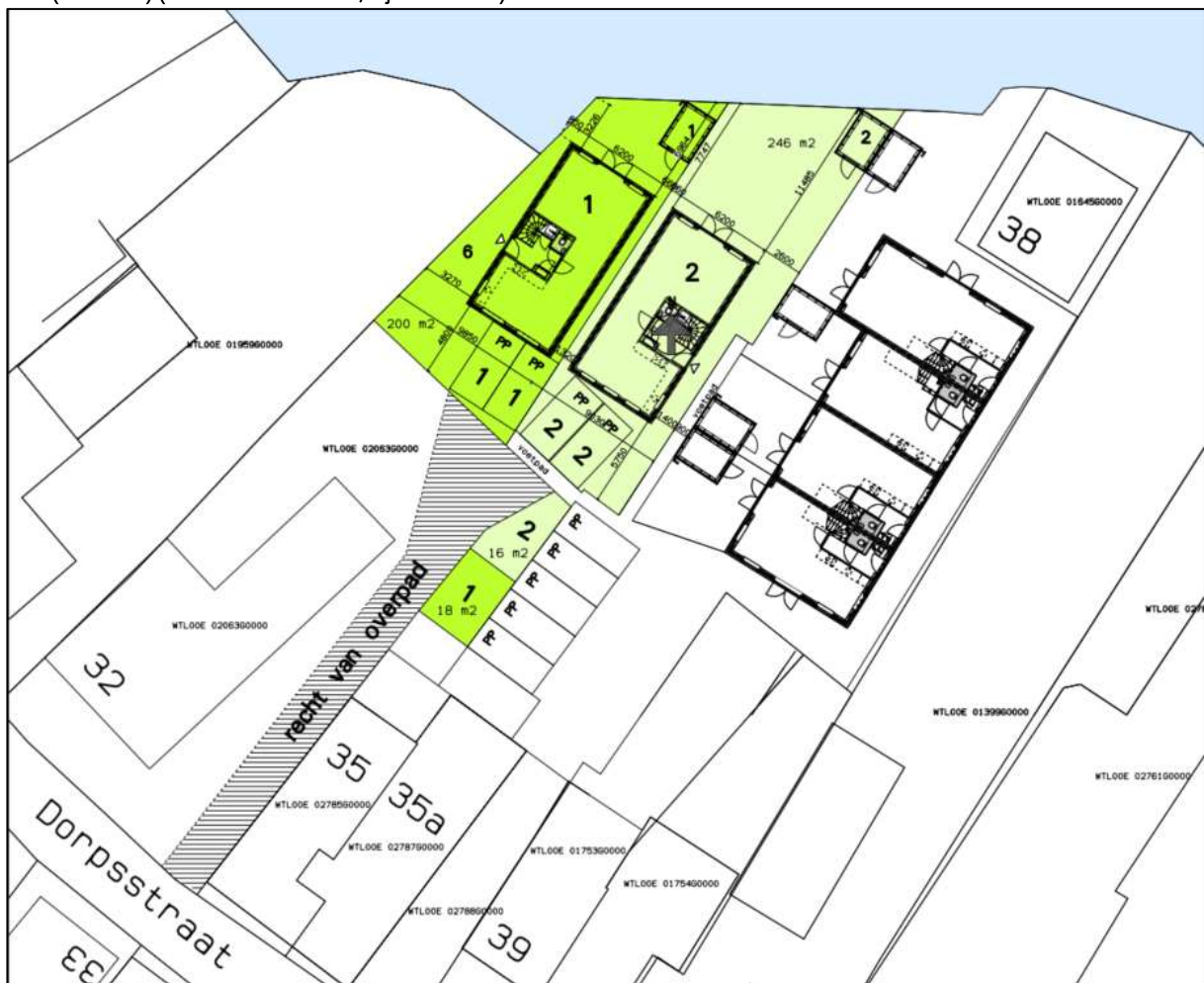
Voor het bepalen van de parkeerbehoefte dient het Beleid 'Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' in acht te worden genomen. Dit beleid verwijst naar de kencijfers van de CROW (publicatie 381) en geeft hierop enkele aanvullingen/voorwaarden voor de berekening.

Dit plan maakt de realisatie van twee vrijstaande woningen 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, rest bebouwde kom, weinig stedelijk. Dit betreft een gemiddelde parkeernorm van 2,3 per woning (minimaal 1,9 en maximaal 2,7). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen. Dit betekent dat in totaal 4,6 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn ($2 \times 2,3 = 4,6$ pp).

In voorliggend plan worden de vereiste vier parkeerplaatsen op eigen terrein als dubbele oprit zonder garage gerealiseerd. Voor parkeerplaatsen op eigen terrein geldt een omrekenfactor. Zo geldt voor een dubbele oprit zonder garage dat twee parkeerplaatsen in de parkeerberekening voor 1,7 parkeerplaatsen moeten worden meegeteld. Deze vier parkeerplaatsen tellen in de berekening mee als drie parkeerplaatsen ($2 \times 1,7 = 3,4$ pp. Totaal = 3 pp).

In totaal dienen dus nog twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Deze twee parkeerplaatsen worden eveneens voorzien worden op eigen terrein, grenzend aan het recht van overpad. Het totaal komt dus uit op vijf parkeerplaatsen op eigen terrein. Derhalve kan gemakkelijk voorzien worden in de parkeerbehoefte en wordt voldaan aan het parkeerbeleid van gemeente Waterland. De toegang tot de parkeerplaatsen vindt middels een recht van overpad plaats via het perceel aan de Dorpsstraat 32 te IJpendam.

Figuur 8. Plattegrond inclusief parkeerplaatsen bij woningnummer 1 en 2 en de parkeerplaatsen gelegen aan het recht van overpad (nr. 1 en 2) (bron: W3 Architecten, 6 januari 2022).



Fiets

Ten tijde van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen op de projectlocatie is de fietsparkeerregeling ex. artikel 4.30 en 4.31 uit het Bouwbesluit 2012 van kracht. In de aan te vragen omgevingsvergunning bouwen vindt deze toets aan het Bouwbesluit plaats. Er kan vanuit worden gegaan dat in voldoende mate in bergingen t.b.v. fietsen wordt voorzien.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: hoofdgroep wonen – twee vrijstaande woningen in de (rest) bebouwde kom van de gemeente Waterland.

Uit de berekening van de CROW-rekentool blijkt dat de verkeersgeneratie zestien verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag is. In de situatie waar een twee-onder-één-kap-woning was toegestaan betroffen dit vijftien verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag. Het aantal verkeersbewegingen neemt op een gemiddelde weekdag met één extra verkeersbeweging toe door de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Eén extra verkeersbeweging is goed op te vangen op het bestaande wegennet.

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de Dorpsstraat.

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 2022 in werking treedt.

Erfgoedverordening Gemeente Waterland 2010

De erfgoedverordening is in werking getreden op 31 mei 2013 en heeft betrekking op monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en archeologische terreinen. In de verordening is opgenomen dat het verboden is om in een beschermd monument of een archeologiegebied de bodem onder de oppervlakte te verstoren.

4.2.2 Archeologie in relatie tot ontwikkeling

De in de Archeologienota Waterland 2011 opgenomen categorieën zijn in het vigerende bestemmingsplan "Kernen Waterland 2013" vertaald in dubbelbestemmingen. Per dubbelbestemming is aangegeven vanaf welke oppervlakte en diepte een omgevingsvergunning nodig is voor werkzaamheden die de bodem kunnen verstoren. Bij ingrepen kleiner dan de genoemde oppervlakte en diepte is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' kent de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', waarbij geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte van 100 m² dieper dan 35 cm.

Archeologisch bureauonderzoek

Het plan overschrijdt de 100 m², waarbij tevens dieper wordt gegraven dan 35 cm ten behoeven van de fundering. Om deze redenen is in april 2018 door Hamaland Advies een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ter hoogte van de projectlocatie, bijgevoegd in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing. Het archeologisch onderzoek is in 2018 voorgelegd aan monumenten en archeologie Amsterdam. Uit deze beoordeling volgde dat het plangebied vrijgegeven kon worden van verder archeologisch onderzoek. De voorgenomen ontwikkeling kent een gewijzigde positionering ten opzichte van de situatietekening opgenomen in de rapportage van het archeologisch onderzoek. De twee toekomstige vrijstaande woningen vallen echter volledig binnen het in 2018 onderzochte plangebied. Er wordt tevens niet dieper gegraven dan het oorspronkelijke plan. Derhalve zijn de resultaten uit het archeologisch onderzoek onverkort van toepassing.

4.2.3 Cultuurhistorie in relatie tot ontwikkeling

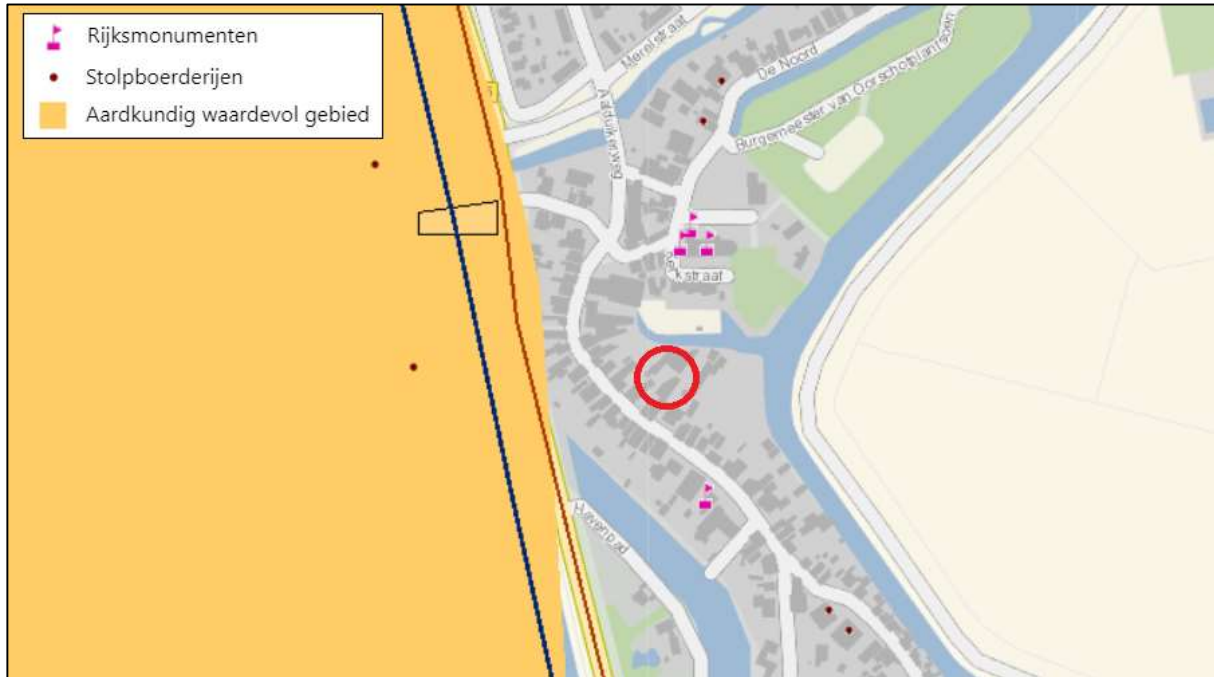
De provincie Noord-Holland heeft de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft onder andere informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten en historische dijken. De gemeente Waterland kent de volgende cultuurhistorische waarden:

- Beschermd dorpsgezicht;
- Stelling van Amsterdam;
- Noorder IJ- en Zeedijken;
- Stolpboerderijen;
- Monumenten;
- Beeldbepalende en waardevolle panden;

- Aardkundig waardevolle gebieden.

Op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie in figuur 7, is zichtbaar dat in de nabije omgeving van de projectlocatie zich rijksmonumenten, stolpboerderijen en een aardkundig waardevol gebied bevinden. De projectlocatie zelf is geen cultuurhistorisch waardevol element en is tevens niet gelegen in aardkundig waardevol gebied.

Figuur 9. Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie, projectlocatie rood omcirkeld (bron: provincie Noord-Holland)



Monumenten

De gemeente Waterland heeft op 18 augustus 2017 de Gemeentelijke Monumentenlijst Gemeente Waterland vastgesteld. Hieruit blijkt dat de gemeente Waterland 320 Rijksmonumenten, 16 Provinciale Monumenten en 134 Gemeentelijke monumenten bezit. IJpendam is in het bezit van tien monumenten, waarvan vier Rijksmonumenten, twee Provinciale monumenten en zes Gemeentelijke monumenten. Vijf van deze monumenten zijn gevestigd aan de Dorpsstraat, op de nummer 12, 42-42a, 51-52, 55 en bij nummer 58. In totaal kent IJpendam 10 monumenten: 5 Rijksmonumenten en 5 Gemeentelijke monumenten. De projectlocatie zelf kent geen monumentale waarde.

4.2.4 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt 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.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de digitale watertoets niet doorlopen, omdat de beoogde ontwikkeling enkel een wijziging in het type woningen betreft. Een twee-onder-één-kapwoning is reeds

vergund en heeft de goedkeuring van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ontvangen. De initiatiefnemer ontwikkelt echter liever twee vrijstaande woningen welke niet passen binnen het bestemmingsplan. De feitelijke situatie blijft hetzelfde, gezien een gelijk aantal woningen op hetzelfde perceel gerealiseerd worden en het aantal vierkante meters aan verharding niet toeneemt. Desalniettemin is in het kader van deze planologische procedure een waterparagraaf opgesteld.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, 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 vergunde situatie zouden de te realiseren woningen 11,0 meter lang worden en 5,80 meter breed, oftewel een grondoppervlak van 63,8 vierkante meter per woning. Tussen de woningen zouden nog twee bergingen gerealiseerd worden. In de nieuwe situatie zullen de woningen 10,58 meter lang worden en 6,20 breed. Het grondoppervlak van de nieuwe woningen bedraagt 65,1 vierkante meter per woning. Net als in de vergunde situatie wordt in de toekomstige situatie voorzien in bergingen, die qua oppervlak gelijk zijn. Het totale verharde oppervlakte neemt derhalve minimaal toe en leidt niet tot een significant negatief effect.

Beschermde gebieden

Direct aan de noordgrens van de projectlocatie bevindt zich een secundaire waterkering. Tevens bevindt de projectlocatie zich binnen een waterstaatswerk. Echter is het op basis van het vigerende planologische regime reeds mogelijk om twee woningen te realiseren ter hoogte van de projectlocatie. De wijziging naar twee vrijstaande woningen heeft daarom geen negatief effect op de beschermende functie van de waterkering.

Opvang en afvoer (regen)water

Eventuele wateroverlast als gevolg van (regen)water binnen het plangebied wordt voorkomen door het aanbrengen van extra goten en afvoeren. De goteren wateren af naar de riolering binnen het eigen plangebied dan wel het open water. Derhalve wordt wateroverlast op omliggende percelen, als gevolg van de verhoogde ligging van het plangebied, voorkomen.

Riolering

Een gescheiden rioolstelsel is reeds aangelegd ten behoeven van de nieuwe woningen aan de Dorpsstaat 32C tot en met 32F. De beoogde ontwikkeling kan aansluiten op dit rioolstelsel.

4.3.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het wateraspect 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 10. 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

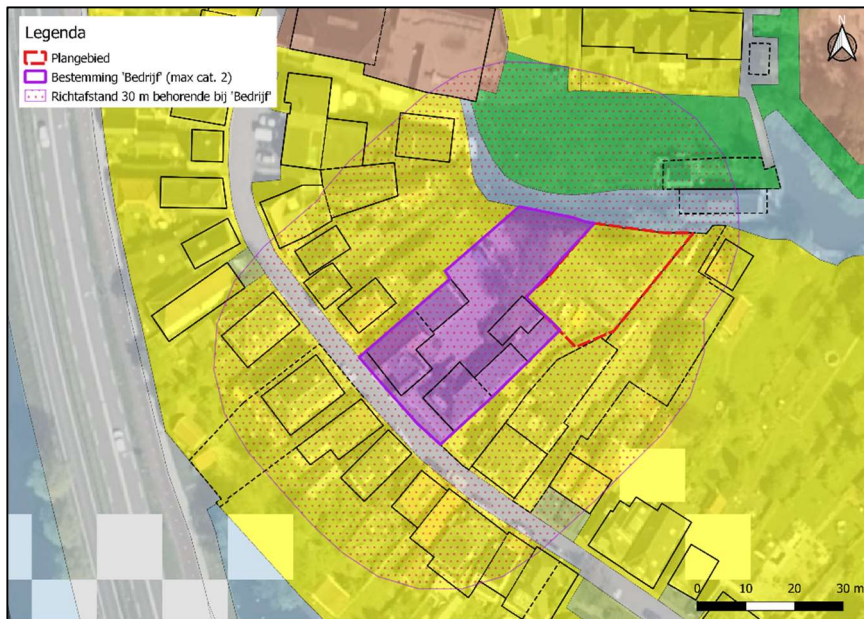
De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Kernen Waterland 2013” is de projectlocatie gelegen binnen de bestemming ‘Wonen – 2’ met de functieaanduiding ‘wonen’ en de maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden – 2’. Binnen deze bestemming is de realisatie van een twee-onder-een-kapwoning toegestaan. Deze woning mag over het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd. De voorgenomen ontwikkeling, inhoudende de realisatie van twee vrijstaande woningen in plaats van een twee-onder-een-kapwoning, maakt de situatie ten aanzien van bedrijven en milieuzonering in beginsel niet anders. De omliggende bedrijven hebben reeds rekening te houden met de planologische mogelijkheid van woningbouw op de projectlocatie (welke tot de erfgrans kunnen worden gerealiseerd). Niettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of omliggende bedrijvigheid een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling kan vormen en vice versa. Direct naast de projectlocatie (met bestemming ‘Wonen’) zijn gronden behorende bij de Dorpsstraat 29 en 32 gelegen, die in de huidige planologische situatie de bestemming ‘Bedrijf’ kennen. Binnen deze bestemming zijn bedrijven van de bij de regels horende Staat van bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2 toegestaan. Dergelijke bedrijvigheid kent, binnen het omgevingstype rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter.

Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie en de bedrijfsbestemming met bijbehorende richtafstand weergegeven.

Figuur 11. Richtafstand naastgelegen bedrijfsbestemming (bron: QGIS, eigen bewerking)



Op bovenstaande afbeelding is te zien dat binnen de richtafstand van de naastgelegen bedrijfsbestemming reeds een fors aantal bestaande woningen is gelegen. In de feitelijke situatie is op de gronden behorende bij de bestemming 'Bedrijf' een bouw- en aannemingsbedrijf gevestigd (SBI-code 2008 41, 42, 43 onder 3). Het terrein wordt in hoofdzaak gebruikt voor de opslag van bouw materiaal. De opslag van bouw materiaal staat de borging van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige vrijstaande woningen niet in de weg. Andersom vormen de woningen geen belemmering voor uitvoeren van de feitelijke werkzaamheden, te weten het opslaan van bouw materiaal. Daar komt bij dat het bedrijf in de huidige planologische situatie reeds rekening heeft te houden met de direct aangrenzende woonbestemmingen en het bedrijfsperceel planologisch gezien reeds wordt belemmerd door de aangrenzende woonbestemmingen. Van een eventuele verdere beperking van de bedrijfsvoering als gevolg van de realisatie van twee vrijstaande woningen (daar waar in de huidige planologische situatie een twee-onder-een-kapwoning is toegestaan) is dan ook geen sprake.

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.

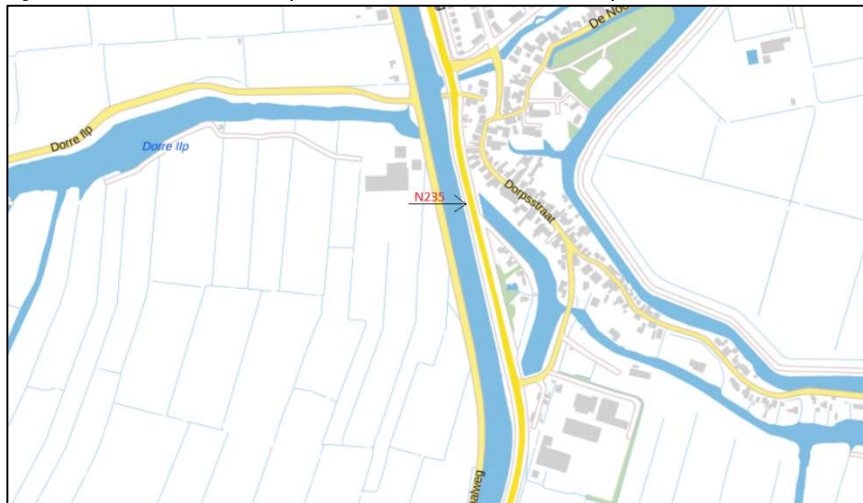
Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook 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 wel 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 12. Uitsnede risicokaart (bron: www.nederland.risicokaart.nl)



De projectlocatie is op circa 90 meter afstand van de N235 gelegen. Over de N235 vindt het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N235 is niet opgenomen in het Basisnet Weg, wat inhoudt dat er langs de route geen ruimte wordt gereserveerd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Kernen Waterland 2013” heeft de projectlocatie de enkelbestemming ‘Wonen – 2’ met de functieaanduiding ‘wonen’ en de maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden – 2’. Binnen deze bestemming is de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen in plaats van een twee-onder-één-kapwoning. Het aantal personen in het gebied zal derhalve niet toenemen. Om die reden is aansluiting gezocht bij de onderzoeken t.a.v. externe veiligheid, welke in het kader van het geldende bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Daaruit volgt dat binnen de gemeente Waterland geen overschrijdingen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en/of de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) worden veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Uit verder onderzoek in 2012 naar GF3 (licht ontvlambare gassen) blijkt verder dat het groepsrisico op alle wegen onder de oriëntatiewaarde ligt en dat voor de wegen in de gemeente Waterland zelfs geldt dat het

groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Tevens is bij hantering van het maximale aantal GF3-transporten geen 10^{-6} -contour aanwezig. ‘

Uit navraag bij Prevent Adviesgroep en gemeente Waterland blijkt dat na 2005/2007 (de periode waaruit de onderzoeken behorend bij het geldend bestemmingsplan “Kernen Waterland 2013” dateren) geen nieuwe telgegevens van de N235 bekend zijn. Op basis van het GE groeiscenario wordt tot 2020 voor GF3-transporten uitgegaan van 0% groei per jaar. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het aantal GF3 transporten in 2020 nog gelijk zal zijn aan wat geteld is in 2005/2007. De conclusies uit de onderzoeken uit 2005/2007 zijn derhalve nog voldoende actueel. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geldt dat als het groepsrisico onder de 1 ligt en het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt, een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Voor de projectlocatie geldt derhalve dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Verder neemt het groepsrisico niet toe als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Een verantwoording van het groepsrisico en/of een verdere toets van de hoogte van het groepsrisico is niet vereist.

In het door het bevoegd gezag te nemen besluit dient op grond van het Bevt enkel te worden ingegaan op rampbestrijding bij een calamiteit met LPG op de N235 en de mogelijkheden voor de personen om zich in veiligheid te kunnen brengen als deze ramp zich voordoet. De wijziging in het projectgebied (van twee-onder-een-kapwoning naar twee vrijstaande woningen) heeft hier geen effect op. Net als in de huidige planologische situatie zullen er voldoende mogelijkheden zijn om te vluchten.

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 wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. 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

De projectlocatie bevindt zich in de bebouwde kom waar maximaal 30 km/h wordt gereden. Daarnaast is het op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk om twee woningen ter hoogte van de projectlocatie te realiseren. De bebouwing is daarbij achter de eerstelijns-bebouwing van het lint aan de Dorpsstraat gelegen, waardoor deze bebouwing reeds een geluidwerende functie heeft voor de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de beoogde woningen niet wordt overschreden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 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 bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van twee vrijstaande 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 (zie paragraaf 4.5) 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. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 13. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 17 maart 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)		16
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende 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. 17 maart 2020) laat zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2020 van stikstofdioxide NO₂ 17,1 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 17,9 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 10,2 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing van de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³. 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 172255		
	NO2 (µg/m ³)	PM10 (µg/m ³)	PM2,5 (µg/m ³)
2018	19,5	19,1	11,2
2020	17,1	17,9	10,2
2030	10,2	15,4	8,1
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 (Programmatistische 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 25 juni 2021 en 11 mei 2021 zijn bijgevoegd in bijlage 1 en 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Door van der Goes en Groot is een quickscan uitgevoerd naar beschermde soorten, bestaande uit een bronnenstudie en een veldstudie.

De conclusies uit de quickscan luiden als volgt:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt 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. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- 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. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huisemus), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat 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.
- 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. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

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 0,6 km;
- Markermeer & IJsselmeer op circa 6,2 km;
- Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder op circa 6,9 km;
- Polder Zeevang op circa 7,3 km;
- Westzaan op circa 10,0 km.

Uit de stikstofdepositieberekening van Van der Goes & Groot blijkt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen 0,00 mol/ha/jaar is op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Figuur 14. Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden, projectlocatie rood omcirkeld (bron: www.natura2000.nl)



4.8.3 Conclusie

Uit de ecologische quickscan uitgevoerd door Van der Goes & Groot is gebleken dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast is de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/jaar, waardoor er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de omliggende beschermde gebieden.

Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering 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 verontreiniging in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de planrealisatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Bodem Belang BV. De rapportage 24 februari 2017 is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder samenvattend besproken.

Conclusies onderzoek

Het onderzoek is in eerste instantie uitgevoerd op de onbebouwde bodem van de percelen. In februari 2017 zijn vervolgens nog boringen verricht binnen in de bebouwing. Uit het mengmonster blijkt dat het gehalte lood de interventiewaarde van de bovengrond overschrijdt. Koper en zink overschrijden de tussenwaarden, waar kobalt, kwik, molybdeen, nikkel, PCB en PAK de achtergrondwaarden overschrijden. Een aanvullend mengmonster toont aan dat koper, kwik, zink en PAK de achtergrondwaarden overschrijden en lood de interventiewaarde. Tevens wordt de achtergrondwaarde van minerale olie uit het ongeroerde monster van boring 2 overschreden in de bovengrond. Boring 17 is sterk verontreinigd met minerale olie.

Alleen het gehalte lood wordt overschreden in de interventiewaarde van het mengmonster van de ondergrond. Koper, kwik, molybdeen, zink en PAK overschrijden de achtergrondwaarden. Tevens wordt de interventiewaarde door de concentratie lood overschreden in het grondwater, evenals de streefwaarde van barium. Minerale olie overschrijdt tevens de streefwaarde in het grondwater in peilbus 2 en de interventiewaarde in het grondwater in peilbus 15 en 17. De interventiewaarde van lood wordt overschreden in peilbus 13.

In het puin dat is aangetroffen op de projectlocatie is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Er zijn monsters genomen van het puin, waaruit is gebleken dat het puin niet asbesthoudend was. Het verhoogde lood was waarschijnlijk afkomstig van uitloging van het puin en de AVI slakken.

Geconcludeerd kan worden uit de resultaten van het onderzoek dat de locatie homogeen verontreinigd is met lood (2,0 m-mv) en er daarom sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Bij grondwerkzaamheden en/of functiewijzigingen dien een BUS-melding te worden gedaan, waarin aan wordt gegeven hoe met de immobiele verontreiniging wordt omgegaan door de initiatiefnemer.

Voor de onderhavige ontwikkeling is een saneringsplan opgesteld om de ernstige bodemverontreiniging op te heffen. Op 14 september 2017 heeft de Omgevingsdienst IJmond hiervoor een beschikking afgegeven.

4.9.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Duurzaamheid

4.10.1 Algemeen

De gemeente Waterland heeft haar duurzaamheidsbeleid kenbaar gemaakt in de Omgevingsvisie Waterland 2030, waarin de Duurzaamheidsagenda 2015-2018 is verwoord. Echter beschikt Waterland sinds 2020 over een nieuwe Duurzaamheidsagenda: Green Deal Waterland 2020-2022. Nederland en de gemeente Waterland willen zich in 2050 duurzaam verplaatsen en de gebouwen/woningen energieneutraal gebruiken. In deze duurzaamheidsagenda is aansluiting gezocht met deze onderwerpen en bestaand gemeentelijk beleid. Om de toekomstige duurzaamheidsdoelen te behalen zijn de speerpunten 'Energie' en 'Klimaatadaptie' opgenomen.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

De woningen worden gasloos gerealiseerd door middel van een warmtepomp. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in lijn met zowel het bouwbesluit als de Omgevingsvisie Waterland 2030 en de Green Deal Waterland 2020-2022.

4.10.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het aspect duurzaamheid.

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

4.11.1 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 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 alsnog een m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten die op de D-lijst staan geldt bovendien sinds 16 mei 2017 dat het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Het beoogde plan behelst de realisatie van twee 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). Het betreft immers de realisatie van twee vrijstaande woningen, op de locatie waar in de huidige situatie een twee-onder-één-kap-woning is vergund. Het huidige bebouwde oppervlak neemt door de beoogde ontwikkeling niet toe. Deze conclusie is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorkomt op de bijlagen van het Besluit m.e.r. is het opstellen van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling in de vorm van een schriftelijke mededeling aan het bevoegd gezag niet noodzakelijk. Er geldt immers geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. 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.

4.11.3 Conclusie

De ontwikkeling omvat de realisatie van twee vrijstaande woningen in plaats van een planologisch toegestane twee-onder-een-kapwoning. Een dergelijke ontwikkeling wordt dan ook niet getypeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., gezien de aard en omvang van het project. Er geldt voor de onderhavige ontwikkeling dan ook geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

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 Dorpsstraat 32A en 32B is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Waterland en de initiatiefnemer. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In april 2020 heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van een twee-onder-een-kapwoning op de projectlocatie naar twee vrijstaande woningen.

Voor deze ontwikkeling wordt tevens de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van 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.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

De initiatiefnemer heeft als doel twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van de reeds vergunde twee-onder-één-kap-woning. 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.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen in plaats van een twee-onder-één-kap-woning. De realisatie past niet binnen het bestemmingsplan door een toename in de dakhelling en het bouwvolume, daarom wordt een planologisch procedure doorlopen. 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.

Bijlage

1 Ecologische quickscan

Bijlage

2 Stikstofdepositieberekening

Bijlage

3 Bodemonderzoek