

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

BELEIDS- EN OMGEVINGSASPECTEN

WONINGBOUW OVERLEEK, MONNICKENDAM

GEMEENTE WATERLAND

Opdrachtnummer : 87.27
Datum : juni 2023
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	2
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
2	BELEIDSKADER.....	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	9
2.3	REGIONAAL BELEID	13
2.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	13
3	MILIEU - EN OMGEVINGSASPECTEN	18
3.1	GELUID	18
3.2	BODEM	19
3.3	LUCHTKWALITEIT	19
3.4	EXTERNE VEILIGHEID	21
3.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	22
3.6	WATER	26
3.7	ECOLOGIE	27
3.8	ARCHEOLOGIE	30
3.9	CULTUURHISTORIE	31
3.10	PARKEREN.....	32
3.11	KABELS EN LEIDINGEN.....	33
3.12	VERKEER	34
3.13	TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING.....	35
4	CONCLUSIES EN AANDACHTSPUNTEN.....	37

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De initiatiefnemer heeft de wens om op huidige agrarische gronden aan de Overleek in het buitengebied van de gemeente Waterland te ontwikkelen tot woningbouwlocatie.

In dit kader is door de initiatiefnemer een bouwplan van 3 tot 6 woningen opgesteld.

De uitgangspunten voor het ontwikkelen van de gronden zijn te onderscheiden in twee varianten:

Variant A (maximaal woningbouwprogramma)

- Het kappen van bestaande houtopstanden op het perceel.
- De realisatie van 6 grondgebonden woningen, bestaande uit 2 vrijstaande woningen en 4 rijwoningen (2 hoek / 2 tussen)
- De grondgebonden woningen worden georiënteerd op een gezamenlijk voorerf dat het gebied ontsluit op de Overleek.
- Het aanleggen van een parkeervoorziening en garageboxen bestaande uit 2 losse parkeerplaatsen en 4 garageboxen met oprit op het voorerf.

Variant B (minimaal woningbouwprogramma)

- Het kappen van bestaande houtopstanden op het perceel.
- De realisatie van 3 grondgebonden vrijstaande woningen.
- De grondgebonden woningen worden georiënteerd op een gezamenlijk voorerf welke het gebied ontsluit op de Overleek.
- Het aanleggen van een parkeervoorziening bestaande uit 3 parkeerplaatsen op het voorerf.

De beoogde ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. De woningbouwlocatie maakt namelijk deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch'.

Op grond van de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn woningen niet toegestaan. Om de woningbouwontwikkeling van het perceel mogelijk te maken is dan ook een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Gezien de ligging, aard en omvang van het project dient bovendien rekening gehouden te worden met diverse milieu- en omgevingsaspecten. Deze zogenaamde omgevingsfactoren maken normaliter deel uit van het bestemmingsplan en worden daarin afgewogen. Om eventuele planologische beperkingen al in een vroeg stadium in beeld te hebben, is in een vroeg stadium verzocht om een (planologisch) haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Met deze toets wordt duidelijk welke beleidskaders en omgevingsfactoren een belangrijke rol spelen en mogelijk effect hebben op de planvorming.



Figuur 1 –impressie Variant A (maximale variant) Overleek



Figuur 2 –impressie Variant B (minimale variant) Overleek

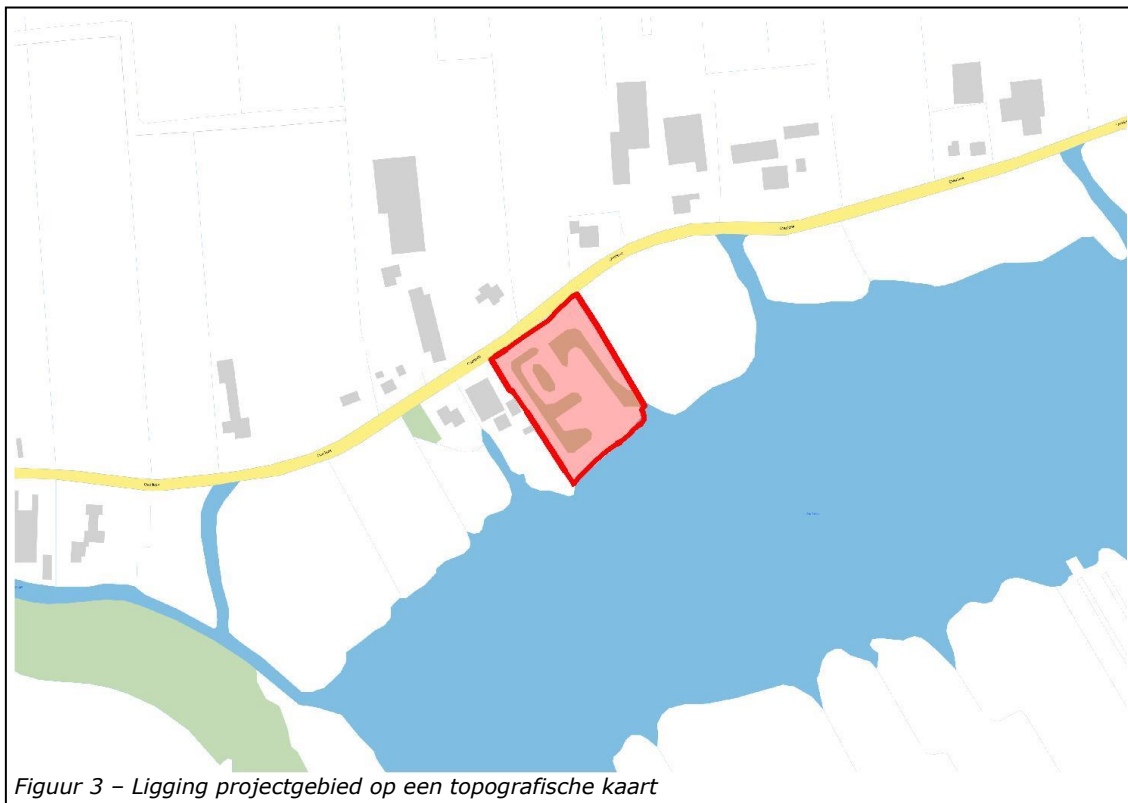
1.2 LIGGING PROJECTGEBIED

Het projectgebied betreft het perceel naast de Overleek 19 te Monnickendam, gelegen tussen de droogmakerijen De Purmer, De Noordmeer en Monnickenmeer.

De planlocatie grenst aan drie zijden aan watergangen die onderdeel uitmaken van De Leek, een oppervlaktewaterlichaam dat een natte ecologische verbinding vormt tussen de natura 2000 gebieden Varkensland en Markermeer. Het gebied is ontsloten via de Overleek, een openbare weg die loopt van Ilpendam tot Monnickendam.

Het gaat om gedeeltes van de (kadastrale) percelen van de voormalige gemeente Monnickendam, sectie F, perceelnummers 63. Het projectgebied heeft een omvang van ca. 6.455 m² (0,6 ha).

In de figuren 2 en 3 is dit in beeld gebracht.



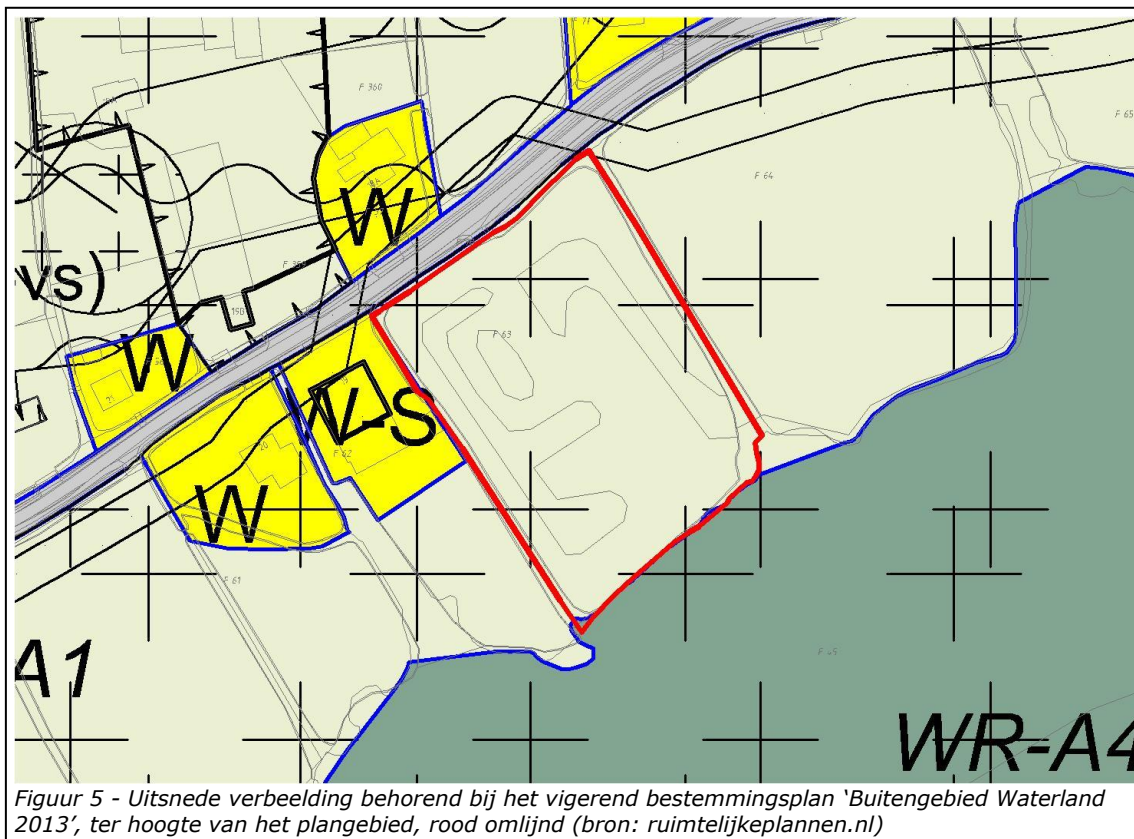
Figuur 3 – Ligging projectgebied op een topografische kaart



Figuur 4 – Projectgebied op een luchtfoto

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het projectgebied maakt deel uit van een tweetal bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' dat op 27 november 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld, in combinatie met het 'Waterland – Parapluplan 2018' dat op 7 juni 2018 is vastgesteld.



De gronden binnen het projectgebied hebben zoals reeds aangegeven de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de bijbehorende regels en zijn daarmee bestemd voor agrarisch grondgebruik uitsluitend op de wijze van veehouderij , cultuurgrond, kleinschalige natuurontwikkeling.

Ondergeschikte functies zoals nutsvoorzieningen, extensief dagrecreatie medegebruik, kleinschalige duurzame energiewinning, wegen en paden, watergangen, met daarbij behorende bedrijfsgebouwen mogelijk.

Woningbouw is op grond van de geldende bouw- en gebruiksregels niet mogelijk. Om de woningbouw op de agrarische gronden planologisch -juridisch mogelijk te maken is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' noodzakelijk.

2 BELEIDSKADER

Ruimtelijke plannen dienen te passen binnen wetten, regels en beleid van het Rijk, de provincie, eventueel regionaal gevoerd beleid op intergemeentelijk niveau en in lijn te zijn met het eigen gevoerde gemeentelijk beleid. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op de beoogde woningbouwontwikkeling worden in dit hoofdstuk beschouwd.

Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 2.1), provinciaal beleid (paragraaf 2.2), regionaal beleid (paragraaf 2.3), en gemeentelijk beleid (paragraaf 2.4).

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 *Nationale Omgevingsvisie*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 2.2.2.

Verder is in de NOVI de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichte

toetsing aan de Ladder in het kader van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten vastgelegd. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt aan de Ladder moet voldoen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder van toepassing. Relevante wijzigingen zijn de volgende:

- De definities zijn niet gewijzigd, waardoor de uitgezette lijn in de jurisprudentie in stand blijft.
- De begrippen 'actuele' en 'regionale' (behoefte) zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. Treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht. De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: 'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip stedelijke ontwikkeling wordt een project vanaf 12 woningen of meer aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro (artikel 1.1.1).

Relatie met het plan

Ter hoogte van het projectgebied zijn nationale belangen uit de NOVI niet van belang.

Laddertoets

In het plan wordt uitgegaan van de bouw van minder dan 12 woningen in het buitengebied van Waterland. Daarmee is geen sprake van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Een nadere afweging aan dit kader is niet noodzakelijk.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het projectgebied

Het projectgebied maakt geen deel uit van de bovengenoemde gebieden. De beoogde ontwikkeling is verder niet strijdig met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050

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

De Omgevingsvisie richt zich op langetermijn-ambities en -doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie wil koesteren. Tegelijkertijd wordt met de visie geprobeerd in te spelen op veranderingen en transitie die (ook) tijd nodig hebben. De visie geeft daarmee enerzijds richting en houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Met de visie wordt dus geen eindbeeld voor 2050 gegeven, maar laat in algemene zin wel zien wat de ontwikkelingsprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden.

De provincie streeft daarbij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid, wat in de omgevingsvisie de hoofdambitie wordt genoemd. Een economisch vitale provincie draagt immers bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat. Dit evenwicht staat ten dienste van een duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die nu gemaakt worden, zodat het hoge welvaarts- en welzijnsniveau behouden kan worden. Dit betekent onder meer dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd: de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Om de ambities waar te maken kiest de provincie voor de aanpak: 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Die bepaalt de wijze van sturing en samenwerking. Vanuit een groot vertrouwen in initiatiefnemers en andere overheden is de provincie terughoudend met het opstellen van regels.

Daarnaast worden in de visie 5 samenhangende bewegingen geschetst voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.

- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden of te ontwikkelen.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Toetsing

Het plan bestaat uit nieuwe woningbouwontwikkeling in het buitengebied.

Metropool in ontwikkeling

Het behoud en versterken van landschap is cruciaal in de metropool. Het landschap staat onder druk door de ruimtevrage van stedelijke functies, energietransitie, schaalvergroting in de landbouw, toenemende recreatie en toerisme, en klimaatadaptatie. Aan de functie van het groenblauwe gebied als primair natuur- en agrarisch gebied worden op plekken nieuwe functies toegevoegd. Deze functieverbreiding biedt kansen voor het combineren van functies, zoals recreatie met natuur. Het benutten van deze kansen is ook noodzakelijk. Dit kan ook tot nieuwe economische dragers voor een gebied leiden. Niet overal is elke functie mogelijk. We willen een balans tussen rust en drukte. Ontwikkeling in het metropolitaans landschap zetten de waarden van dit gebied onder druk. Ontwikkelingen zijn mogelijk, maar onder strikte voorwaarden.

De locatie Overleek bevindt zich in het veenweidegebied, nieuwe functies zijn mogelijk, maar deze mogen de waarden niet schaden. Door het toevoegen van 3 tot 6 woningen, worden nieuwe stedelijke functies van geringe schaal toegevoegd die niet in samenhang of ondergeschikt zijn aan het agrarisch karakter van het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling zet het behoud van het landelijk gebied onder druk.

Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving

Om de bodemdaling van veengronden af te remmen, is volgens de huidige inzichten met name in de zomer vernatting nodig. Daarom moet het landgebruik meer in evenwicht komen met het benodigde waterpeil. Het tempo waarin het landgebruik aangepast kan worden op het remmen, stoppen en zo mogelijk herstellen van bodemdaling heeft consequenties voor landbouw (bijvoorbeeld op de toepassing van nieuwe technieken of teelten), voor landschap (bijvoorbeeld door het verdwijnen van veenweidelandschap) en voor natuur (misschien ontstaan er meer vormen van natte natuur in het gebied).

Gevolgen van de ontwikkeling zijn (onder meer) de verharding van onverharde grond, waaronder het bouwen van gebouwen. Dit kan leiden tot verdere inklinking van de veenbodemgronden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling zoals gepresenteerd in het ontwerp, is strijdig met de provinciale omgevingsvisie.

2.2.2 Omgevingsverordening

Bij de provinciale omgevingsvisie hoort een Omgevingsverordening (OV NH2020), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. In tegenstelling tot de Omgevingsvisie NH2050 is de verordening bindend. De OV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. Na vaststelling van wijzigingen wordt door de provincie een 'geconsolideerde' versie gepubliceerd, waarin de wijzigingen zijn verwerkt. In dit kader is getoetst aan de geconsolideerde versie van 1 januari 2023.

Toetsing

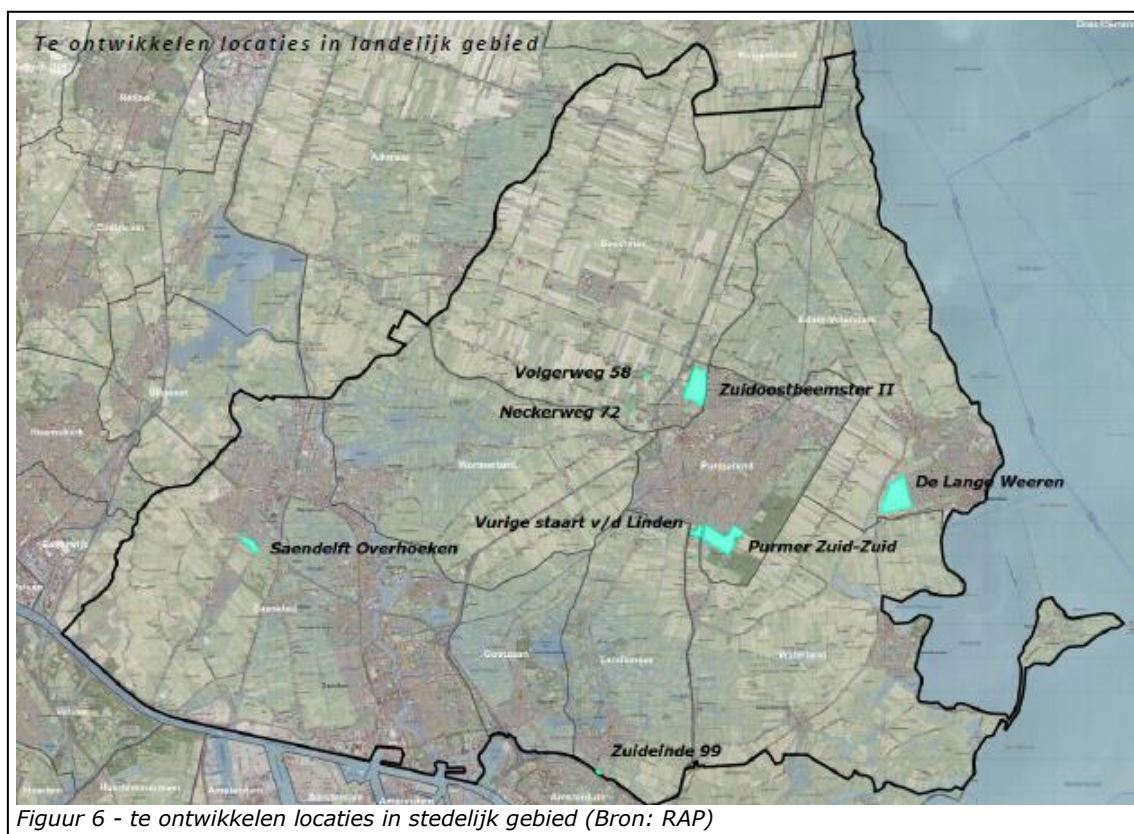
In relatie tot de beoogde woningbouwontwikkeling op de planlocatie zijn vooral de onderwerpen 'kleinschalige ontwikkelingen', 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', 'MRA landelijk gebied' en 'bijzonder provinciaal landschap' van belang.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening is aangegeven dat alleen in een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien, als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder de regio wordt het 'marktgebied' of 'verzorgingsgebied' van de betreffende nieuwe stedelijke ontwikkeling verstaan. De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich dus richten op het markt- of verzorgingsgebied.

Hoewel met het voorliggende woningbouwplan specifiek wordt ingezet op nieuwe woningen voor inwoners van de regio Zaanstreek – Waterland dient het aantal woningen en woningtypen ook in regionaal verband afgestemd te worden. In de verordening wordt in eerste instantie de bestuurlijke regio-indeling aangehouden, zoals die gelden voor de Regionale Actie Programma's woningbouw (RAP).

De locatie is niet opgenomen in de monitor plancapaciteit en maakt geen deel uit van het RAP. Zodoende is het plan niet regionaal afgestemd als locatie om te ontwikkelen in het landelijk gebied, zoals vastgelegd in het Woonakkoord Zaanstreek-Waterland 2021-2025.



Figuur 6 - te ontwikkelen locaties in stedelijk gebied (Bron: RAP)

Verder is het uitgangspunt om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het 'bestaand stedelijk gebied' (BSG). In de OV2020 wordt onder het BSG verstaan: *'gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro. Het gaat dan om het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Op grond van deze definitie, alsook jurisprudentie hieromtrent (zie paragraaf 2.1.1), kan het projectgebied niet gerekend worden tot het BSG.

In de omgevingsverordening is het projectgebied gelegen in het landelijk gebied en in het bijzonder het MRA landelijk gebied. In dit gebied zijn enkel kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde woningbouwontwikkelingen mogelijk. Aanvullend is in artikel 6.9 (lid 1) bepaald dat kleinschalige woningbouwontwikkeling niet is toegestaan, groter dan 2 woningen (lid 3).

Kleinschalige ontwikkelingen

In artikel 6.4 van de Omgevingsverordening is aangegeven dat in het landelijk gebied alleen kleinschalige ontwikkeling kan worden voorzien, zolang deze ontwikkeling géén (kleinschalige) woningbouw mogelijk maakt. Op de planlocatie dient een stedelijke functie al te zijn toegestaan en een plan dient het bebouwd oppervlak niet te vergroten, danwel burgerwoningen toe te voegen.

Op de huidige planlocatie staat geen stedelijke functie, het gaat hier om agrarische gronden zonder bedrijfsbebouwing. Het bebouwd oppervlak en het aantal

burgerwoningen zal toenemen als gevolg van het plan. Het plan kan niet worden gezien als een kleinschalige ontwikkeling.

Bijzonder provinciaal landschap

In artikel 6.46 van de Omgevingsverordening is aangegeven dat alleen in een ontwikkeling niet zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien, als deze ontwikkeling in de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap niet aantast. Bij groot openbaar belang kan hiervan worden afgeweken (lid 8).

Conclusie

In het (MRA) landelijk gebied is woningbouwontwikkeling niet toegestaan. Uitgezonderd zijn specifieke, kleinschalige ontwikkelingen die als gevolg van transformatie van agrarische bedrijven of stedelijke functie. De omvang van beschreven ontwikkeling past niet in deze categorie, omdat er geen agrarisch bedrijf of stedelijke functie aanwezig is op de planlocatie. Bovendien tast het plan de kwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap aan. Het plan is daarom strijdig met de provinciale omgevingsverordening.

2.3 REGIONAAL BELEID

2.3.1 Regiovisie Waterland 2040

De regio Waterland heeft in 2009 de Regiovisie Waterland 2040 opgesteld. Het motto van de Regiovisie is: Vitaal met Karakter. De Regiovisie Waterland 2040 vormt de basis voor de gemeentelijke plannen die gemaakt gaan worden. Tevens wordt de visie gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Metropoolregio Amsterdam.

Volgens de visie ligt het accent in de veenweidegebieden op de instandhouding van het authentieke en open karakter van het landschap, daarbij ligt het accent op de verbreding van recreatie en toerisme. Bij vrijkomende agrarische bedrijven wordt er ruimte gegeven aan voor nieuwe functies.

Relatie met het plan(gebied)

De woningbouwontwikkeling van de locatie Overleek past niet binnen de strategische hoofdlijnen behorende bij het veenweidegebied. Binnen de het veenweidegebied wordt afgezien van de mogelijkheden tot woningbouw. De nadruk ligt op het instandhouden van de openheid van het landschap. Met de bouw van de woningen bedreigt het plan het open karakter van het landschap.

Conclusie

Het beoogde plan past niet in de regiovisie.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1 Woonvisie Waterland 2025

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

prestatieafspraken – evaluatie). De Woonvisie Waterland 2025 is opgesteld met de woningcorporaties, huurdersorganisaties, belanghebbenden en stakeholders.

In de Woonvisie staan drie speerpunten centraal:

1. Aanpassen van de bestaande woningvoorraad;
2. Toevoegen van nieuwe woningen;
3. Bevorderen langer zelfstandig wonen.

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

Uitgesproken is onder meer dat:

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

Het is nog onbekend hoe de woningbouwontwikkeling op de locatie Overleek aansluit bij het uitgangspunt van de gemeente om vooral in te zetten op betaalbare woningen. Het woningbouwprogramma beoogde 3 tot 6 grondgebonden woningen, hoe deze woningen onderverdeeld wordt in sociale en vrije sector is nog niet bekend.

Conclusie

Het is nog niet voldoende duidelijk of en hoe het woningbouwprogramma aansluit bij het gemeentelijk beleid. Hiervoor dient ook rekening gehouden te worden met het jaarlijks geactualiseerde meerjaren programma (zie paragraaf 2.4.2).

2.4.2 Meerjarenprogramma Woningbouw 2023

Onlangs heeft de gemeente het Meerjarenprogramma Woningbouw 2023 (MWP) vastgesteld. Het programma geeft inzicht in recente en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw in de gemeente Waterland. Eén van de doelen van het MPW is een transparant en zo compleet mogelijk beeld schetsen van de lopende woningbouwontwikkelingen in de gemeente.

In het MPW wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende ontwikkelingen:

- gemeentelijke gronden die in al ontwikkeling zijn of worden gebracht;
- woningbouwontwikkeling van commerciële partijen waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft;
- kansrijke initiatieven en locaties voor toekomstige woningbouwontwikkeling die nog in de verkennende fase zijn.

De woningbouwontwikkeling van de planlocatie Overleek is daarin genoemd in de laatste categorie.

Conclusie

Of en hoe de ontwikkeling van de planlocatie Overleek past in het gemeentelijk woonbeleid, dient nadere afstemming over de exacte invulling plaats te vinden.

2.4.3 Omgevingsvisie Waterland 2030

De gemeente Waterland heeft de koers van het ruimtelijk beleid tot 2030 vastgelegd in een omgevingsvisie, zoals op 9 maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. De omgevingsvisie geeft niet alleen richting aan ruimtelijke ontwikkelingen in de komende jaren, maar ook een visie op de manier waarop wordt omgegaan met nieuwe ruimtelijke initiatieven. De omgevingsvisie is hierdoor onder meer belangrijk voor plannen die niet kunnen worden gerealiseerd op basis van een vigerend bestemmingsplan.

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelen dienen de 'waarden van Waterland' in acht genomen te worden. Deze worden in de omgevingsvisie als 5 kernprincipes omschreven, te weten:

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

Het veenweidegebied wordt daarin vooral gekenmerkt als een open met een grillig verloop van wegen, waterlopen en meertjes, bloemrijk grasland met weidevogels en vee. Agrarische functies en natuur vormen een mozaïek in het landschap, met bebouwing in linten langs de buitenwegen.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling zoals beschreven in het plan, is niet zonder meer passend in het ruimtelijk beeld dat de omgevingsvisie voorstaat voor het buitengebied en specifiek de veenweiden. Weliswaar sluit de kleinschaligheid bij de uitgangspunten, maar de voorgestane bebouwing manifesteert zich niet als lintbebouwing aan de Overleek.

Aanpassing van het plan met een duidelijker (historische) relatie naar lintbebouwing behoort wellicht tot de mogelijkheden.

2.4.4 Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland

Op 21 december 2017 is het 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' vastgesteld. Dit beleid functioneert als toetsingskader om vast te stellen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

In dit beleid is aangegeven dat voor het bepalen van voldoende parkeergelegenheid gebruik wordt gemaakt van de cijfers van het CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In aanvulling op de CROW-publicatie wordt in Waterland de gemiddelde parkeernorm gehanteerd. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend. Zo wordt voor het bepalen van de parkeernorm voor de verschillende woningtypen in aanvulling op de CROW gebruik gemaakt van een 'eigen' tabel met koop- en huurprijzen tabel. Dit geldt ook voor de omrekenfactor voor het parkeren op eigen terrein.

In het 'Waterland – Parapluplan 2018' (op 7 juni 2018 door de gemeenteraad vastgesteld) is dit beleid ook vanuit planologisch oogpunt geborgd. Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan immers niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot stedenbouwkundige bepalingen, waaronder het aspect parkeren en laden en lossen, dienen daarom in een bestemmingsplan te worden opgenomen. Met het 'Waterland – Parapluplan 2018' is hieraan invulling gegeven.

Specifiek voor het projectgebied geldt dat de parkeerbehoefte voor de woningbouwontwikkeling volledig binnen het projectgebied opgelost dient te worden. In paragraaf 3.11 wordt ingegaan op de parkeerbehoefte behorende bij het plan.

Conclusie

Op voorhand is het plan niet strijdig met het parkeerbeleid van de gemeente. Evenwel dient bij verdere planontwikkeling hiermee rekening gehouden te worden.

2.4.5 Welstandsnota

De gemeente Waterland heeft haar welstandsbeleid beschreven in de 'Nota uiterlijk van bouwwerken 2018' en vervangt daarmee de Welstandsnota uit 2013. Een belangrijk uitgangspunt van de Nota is de zogenaamde 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met deze benaderingswijze zijn gebieden die functioneel en ruimtelijk een eenheid vormen in heel de gemeente Waterland vastgelegd en gewaardeerd. Aan de hand van de karakteristieken van deze gebieden zijn kernkwaliteiten en ambities geformuleerd, die samen met de algemene criteria voor de grotere bouwplannen bepalend zijn voor bouwplannen en beoordeling daarvan.

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

1. Historische kernen;
2. Dorpslinten;
3. Woongebieden;
4. Bedrijventerreinen;
5. Landelijk gebied.

De planlocatie maakt deel uit van het 'Landelijk gebied' waarvoor een zogenaamd 'bijzonder' beoordelingsniveau geldt. Voor dit gebied is het beleid gericht op het behouden of herstellen van de landschappelijke kwaliteiten, met specifiek voor het droogmakerijenlandschap het kenmerkende rationele kavel-, wegen- en slotenpatroon.

Echter, specifiek voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken zijn in de Nota geen welstandscriteria opgenomen. Hiervoor zijn nieuwe / aanvullende criteria wenselijk. Dit geldt ook voor het woningbouwplan in het projectgebied.

In lijn met de Nota wordt daarom voorgesteld om specifiek voor het project nieuwe criteria op te stellen in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan wordt dan samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad, als aanvulling op de bovengenoemde Nota.

Conclusie

Op voorhand is er geen strijdigheid, echter bij de verdere planontwikkeling dient specifiek een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden om nadere invulling te geven aan het uiterlijk van bouwwerken.

3 MILIEU - EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het projectgebied.

3.1 GELUID

3.1.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen met geluidgevoelige objecten (zoals woningen) een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van het voorliggende project is alleen het onderdeel wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen en/of spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. In tabel 1 is dit inzichtelijk gemaakt.

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk	één of twee	200 meter
	drie of meer	350 meter
Buitenstedelijk	één of twee	250 meter
	drie of vier	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Tabel 1 - Zonebreedtes wegen

Grenswaarden

Geluidgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Voor nieuwe woningen bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB.

3.1.2 *Wegverkeerslawaaï in relatie tot het projectgebied*

Het plan gaat uit van nieuwe woningen op de gronden naast Overleek 19. De weidegronden grenzen aan de Overleek als ontsluitingsweg, op deze weg in het buitengebied van Waterland geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/u.

Daarmee ligt het projectgebied binnen de geluidzones van deze wegen en dient een toetsing aan de normen uit de Wgh plaats te vinden.

3.1.3 Conclusie

Er dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de Wgh zijn vastgelegd.

3.2 BODEM

3.2.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Middels een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het projectgebied bij elkaar passen.

3.2.2 Bodem in relatie tot het projectgebied

Binnen het projectgebied wordt een nieuwe ontwikkeling beoogd. De agrarische gronden zijn in gebruik voor het grazen van vee. Wonen is een hindergevoelige functie als het gaat om de kwaliteit van de bodem. Middels een verkennend bodemonderzoek zal aangetoond moeten worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Wanneer grond wordt toegepast of wordt onttrokken van het projectgebied wordt in de regel een zogenaamde Partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd. Dit is vooral een inrichtingsaspect dat bij de uitvoering van de (grond)werkzaamheden een rol speelt. Niet zozeer in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

3.2.3 Conclusie

Er dient een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de grond geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

3.3 LUCHTKWALITEIT

3.3.1 Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' (Besluit NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de ministeriële regeling 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wm is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wm, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen.

3.3.2 Toetsing

Het plan voorziet in een nieuwe woningbouwontwikkeling. Het ontwerp dat momenteel voorligt gaat uit van 3- 6 woningen in verschillende woningtypen. Hiermee is de beoogde planontwikkeling aan te merken als een project dat binnen de getalsmatige grenzen uit de 'Regeling NIBM' valt en daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof (PM₁₀) in het projectgebied. Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide in 2022 ter hoogte van het projectgebied minder dan 12 µg/m³ bedraagt en voor fijn stof (PM₁₀) minder dan 15 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) minder dan 8 µg/m³. De concentraties zijn daarmee lager dan de grenswaarden van 40 / 25 µg/m³, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit.

3.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

3.4 EXTERNE VEILIGHEID

3.4.1 Normstelling en beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

De regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} - contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

3.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het projectgebied

Met behulp van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het projectgebied gemaakt.

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van vaar, spoor en autowegen waar gevaarlijke stoffen vervoerd worden en zijn er geen (ondergrondse) buisleidingen leidingen aanwezig waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

3.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

3.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

3.5.1 *Beleid en regelgeving*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving.

Anderzijds moet worden aangetoond dat nieuwe, milieuhindergevoelige functies niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in agrarische bedrijvigheid en niet-agrarische bedrijvigheid.

Niet-agrarische bedrijven

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid wordt in de regel gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. De meest voorkomende categorieën worden weergegeven in tabel 2.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	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

Tabel 2 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en buitengebied (bron: *Bedrijven en milieuzonering*, VNG)

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. In de genoemde VNG-publicatie wordt daarbij onderscheid gemaakt in:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie) of een natuurgebied.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' gaat uit van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals kleine bedrijven. Ook een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven, met één afstandsstap worden verlaagd.

Agrarische bedrijvigheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven, en dan met name veehouderijbedrijven, dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer (Blm). In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

Het Activiteitenbesluit

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn, is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv. Dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen gelden (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee). Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom.

In het algemeen wordt daarbij uitgegaan van een minimaal in acht te nemen afstand tussen de gevels van de geurgevoelige objecten enerzijds, en de grens van het agrarisch bouwvlak behorend bij omliggende agrarische bedrijven anderzijds.

Wet geurhinder en veehouderij

Voor (intensieve) veehouderijen die wel vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm) is de Wvg het beoordelingskader. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Dit geldt alleen voor de dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de 'Regeling geurhinder en veehouderij'. Voor de dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden die worden berekend met het programma 'V-stacks vergunningen'.

3.5.2 Relatie met het projectgebied

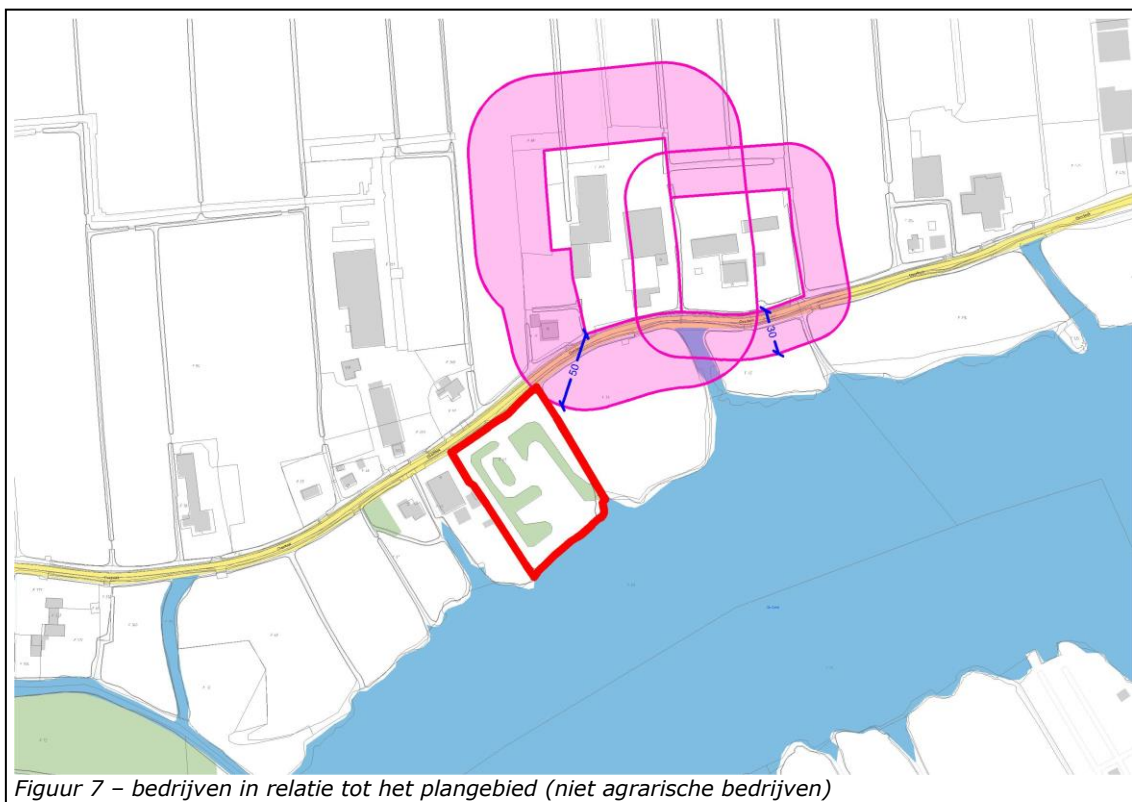
Met het voorliggende plan wordt een nieuwe ontwikkeling beoogd waarin woningen worden opgericht op de locatie Overleek. Op het projectgebied worden 3-6 woningen opgericht, bestaande uit grondgebonden woongebouwen.

Invloed omgeving op het projectgebied

Bedrijven (niet-agrarisch)

Het dichtstbijzijnde (niet agrarische) bedrijf is gelegen aan Overleek 17 en heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' de bestemming 'bedrijf'. De toegestane functies binnen deze bestemming vallen onder categorie 2, met uitzondering van bedrijven die zijn opgenomen in het bij het bestemmingsplan behorende bijlage. Dit laatste is het geval voor bedrijf aan de Overleek 17. Dit is in de bijlage opgenomen als een groot- en detailhandelsbedrijf in hout- en bouwmaterialen, in combinatie met ondergeschikte veehouderijactiviteiten met een oppervlakte van meer dan 2000 m². De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt max 50 meter en wordt bepaald door het aspect geluid.

Naast het voorgaande bedrijf ligt nog een bedrijf aan de Overleek 16 en heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' de bestemming 'bedrijf-loon- en grondverzetbedrijf'. De toegestane functies binnen deze bestemming betreft enkel een agrarisch loon- en grondverzetbedrijf met een oppervlakte van minder dan of gelijk aan 500 m². De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt max 30 meter en wordt bepaald door de aspecten geluid en geur.



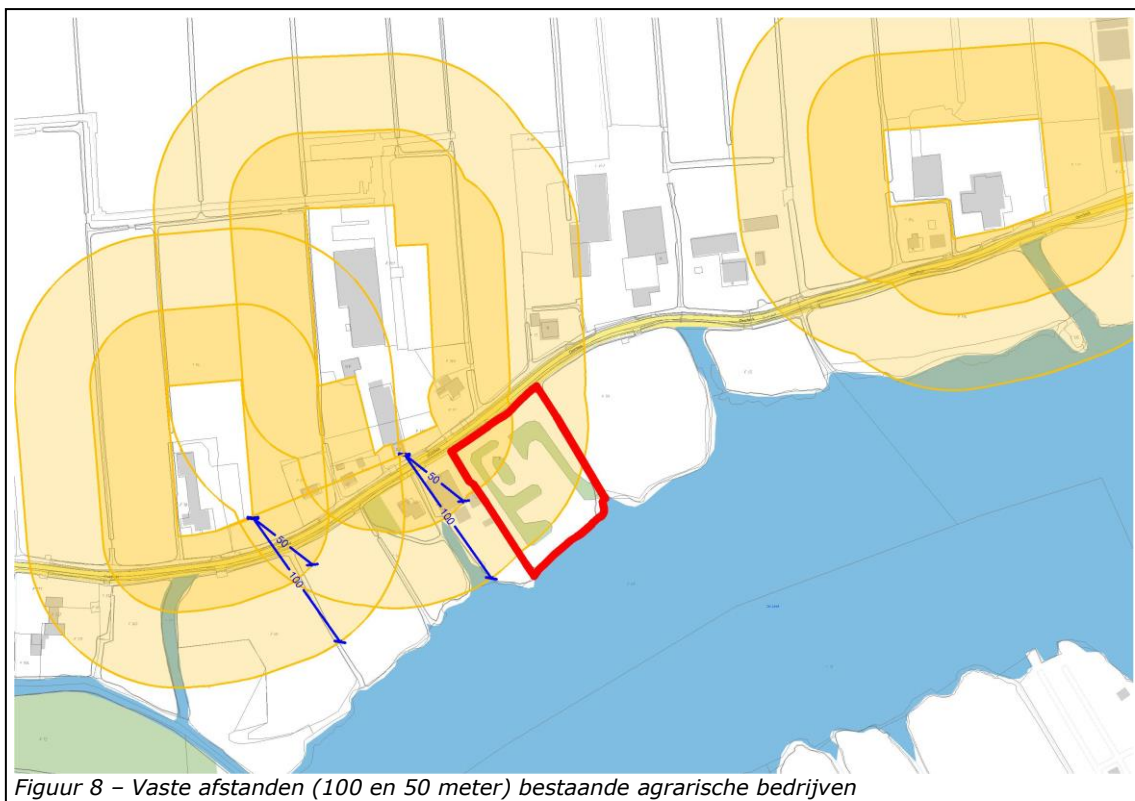
In het ontwerp bedraagt de afstand van het projectgebied tot de bedrijfsfuncties buiten het projectgebied meer dan 50 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan.

De afstanden tot niet-agrarische bedrijven is voldoende om hinder van deze bedrijven op de hindergevoelige functies te kunnen uitsluiten.

Agrarische bedrijven

Ten noordwesten van het projectgebied is op relatief korte afstand een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een rundveehouderij waarbij runderen worden gehouden aan de Overleek 19a/19b. Omdat geurgevoelige objecten (nieuwe woningen) mogelijk worden gemaakt buiten de bebouwde kom als bedoeld in de Wgv, geldt er een vaste afstand van minimaal 50 m tussen het emissiepunt van het agrarische bedrijf en de woningen.

In de regel wordt daarbij de afstand tussen de gevel van het dierenverblijf en de gevel van de woning (het geurgevoelig object) aangehouden. Echter, om er voor te zorgen dat het betreffende agrarisch bedrijf ook in de toekomst niet belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering, dient ook het agrarisch bouwvlak zoals dat is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan beschouwd te worden.



De nieuwe woningen in het plan liggen buiten de contour (50 m) van de bestaande dierenverblijven, echter liggen wel binnen de contour (50 m) van het bestaande agrarische bouwperceel.

Er is op papier sprake van belemmering van het bestaande agrarisch bedrijf aan de Overleek 19a/19b, maar in de praktijk zijn er reeds een aantal burgerwoningen (Overleek 18a, 19 en 21) op kortere afstand gelegen. Dat betekent dat het agrarisch bedrijf in de huidige situatie al door deze woningen beperkt wordt. Door de komst van de nieuwe woningen wordt de afstand tot gevoelige bestemmingen niet kleiner.

3.5.3 Conclusie

Er worden geen bedrijven gehinderd door de nieuwe woningen in de planontwikkeling. Op papier vormt het aspect geur van bestaande agrarische-bedrijven een belemmering, maar omdat er in de huidige situatie reeds geurgevoelige bestemmingen (woningen) aanwezig zijn op kortere afstand, kan worden aangenomen dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het initiatief.

3.6 WATER

3.6.1 Waterbeheer en watertoets

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets' van belang. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als betrokken waterbeheerder voor het binnendijs gelegen gebied en Rijkswaterstaat als betrokken waterbeheerder voor het buitendijs gelegen gebied.

3.6.2 Beleidskader

Het op 10 december 2015 vastgestelde Nationaal Waterplan 2016-2021 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid voor de genoemde periode met een vooruitblik naar 2050 weer. Hiermee wordt proactief ingespeeld op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Met het nationaal waterplan wordt een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem gezet, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 en de NOVI zijn in het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren 2016-2021 vertaald. Hiermee zijn beleid en uitvoering in samenhang voorbereid en op elkaar afgestemd. Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is op 3 november 2015 het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld waarmee ook zij richting aan het waterbeheer in haar werkgebied geven. Door het veranderende klimaat en maatschappij wordt het waterbeheer ook voor het HHNK steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken, is integraal waterbeheer mogelijk.

Naast het gevoerde beleid met het waterprogramma bevat de Keur 2016 specifieke regels voor het beheer, het gebruik en het onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de Keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de Keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszones bepaalde

handelingen verboden. Ook is in de Keur bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 800 m² compensatie in de vorm van extra oppervlaktewater dient plaats te vinden.

Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden moet bij het HHNK een watervergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan.

3.6.3 Water in relatie tot het projectgebied

Met het voorliggende plan wordt uitgegaan van een woningbouwontwikkeling op de locatie Overleek. In het ontwerp dat hiervoor is opgesteld wordt uitgegaan van 3-6 grondgebonden woningen met erfinrichting, parkeerplaatsen en bergingen.

Ten zuiden van het plangebied is oppervlaktewaterlichaam De Leek gelegen. Dit is een primair oppervlaktewaterlichaam. De gronden gelegen binnen 5 meter van het meer kennen een bescherming in de Keur 2016 van de HHNK. Ook al beoogt het voorgelegde plan geen bouwwerken binnen deze zone dient er wel rekening te worden gehouden met deze aanwezige waterbelangen.

De gronden zijn in de huidige situatie onverhard. Als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling zal het verhard oppervlak met meer dan 800 m² toenemen. Voor deze toename van de verharding zal compensatie in de vorm van (nieuw) oppervlaktewater nodig zijn. Het voorgelegde ontwerp voorziet nog niet in watercompensatie. In het vervolg van het planproces zal duidelijk gemaakt moeten worden of er op grond van de beleidsregels van het HHNK voldoende water gecompenseerd wordt. Ook dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe omgegaan wordt met hemelwaterafvoer, riolering, etc. Wel is op te merken dat er binnen de planlocatie voldoende ruimte beschikbaar is om watercompensatie te realiseren.

3.6.4 Conclusie

Met een waterhuishoudings- en rioleringsplan kan nader in beeld worden gebracht of aan de wateropgave en bijbehorende eisen wordt voldaan.

Gezien de aanwezige waterbelangen binnen het plangebied is het verstandig om deze aspecten in een vroeg stadium verder uit te werken en in overleg met het hoogheemraadschap te treden.

3.7 ECOLOGIE

3.7.1 Normstelling en beleid

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen. In de gevallen dat een ontheffing van de verbodsbepalingen noodzakelijk is, dan 'haakt' de ontheffing aan bij de omgevingsvergunning.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

3.7.2 Ecologie in relatie tot het projectgebied

Gebiedsbescherming

Het projectgebied zelf ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Wel is het relatief dicht bij (circa 1,3 km) het Natura2000 gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' gelegen. Voor het Natura 2000 gebied zijn doelen (instandhoudings-doelstellingen) geformuleerd, die bijdragen aan het behoud van de biodiversiteit.



Om te bepalen of een nieuw ruimtelijk plan effect heeft op een Natura 2000-gebied wordt in de regel een zogenaamde Voortoets opgesteld. Hierin wordt onderzocht of negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het betreffende Natura 2000 gebied te verwachten zijn, en zo ja of deze significant zijn. Voorgesteld wordt om deze Voortoets ook in relatie tot het bouwplan op de voormalige buitenplaats door een ecologisch bureau op te laten stellen, bijvoorbeeld als onderdeel van een 'Quickscan ecologie'. Hoewel met het voorliggende plan gezien de aard, ligging en omvang op het eerste oog geen reële effecten op de instandhoudingsdoelen van het Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske te verwachten zijn, kan dit ook niet zonder meer op voorhand worden uitgesloten. Daarbij springt met name de eventuele toename van stikstofdepositie als gevolg van het plan in het oog. Alhoewel nieuwe woningen op zichzelf geen stikstof meer mogen uitstoten (aardgasvrij), is in zowel de aanleg- als de gebruiksfase er een forse toename van uitstoot van stikstof als gevolg van de bouwwerkzaamheden als verkeer (motorvoertuigen) te verwachten. Gezien de korte afstand is een toename van stikstofdepositie niet uit te sluiten. Hiervoor dient een stikstofonderzoek te worden gedaan incl. AERIUS berekeningen van de relevante situaties.

Het projectgebied maakt geen deel uit van het NNN. Wel grenst het projectgebied aan gronden die deel uitmaken van het NNN.

Soortenbescherming

Om te bepalen of er als gevolg van de beoogde ontwikkeling beschermde planten en diersoorten verstoord zullen worden, dient specifiek ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Vanuit praktisch oogpunt wordt in de regel eerst gestart met een zogenaamde Quickscan, waarin na een korte bureaustudie het projectgebied wordt bezocht om globaal te onderzoeken. Binnen de plangrenzen en een zone van

enkele tientallen meters daaromheen wordt het terrein globaal onderzocht op aanwezige en te verwachten (op basis van aangetroffen biotopen) soorten. Tijdens het veldbezoek worden alle relevante soortgroepen (uitkomst bureaustudie) gezien, maar gaat speciale aandacht uit naar zwaarder beschermde soorten die in het projectgebied of de regio voorkomen.

Aan de hand van de resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek kan eventueel vervolgonderzoek nodig zijn naar specifiek beschermde soorten, waarna wellicht een ontheffing in het kader van de Wnb noodzakelijk is.

3.7.3 Conclusie

Er dient door een ecooloog (in eerste instantie) een ecologische Quicksan en stikstofonderzoek uitgevoerd te worden. Dit haalbaarheidsonderzoek dient ook een zogenaamde Voortoets te bevatten, waarin wordt aangegeven of er wel of geen (negatieve) effecten te verwachten zijn op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

3.8 ARCHEOLOGIE

3.8.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De omgevingswet zal per 1 januari 2024 in werking treden.

Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Waterland is vastgelegd in de 'Archeologienota Waterland 2011'. In deze nota is verwoord hoe het behoud van archeologische waarden of het onderzoek daarnaar worden zeker gesteld. In de Archeologienota worden archeologische monumenten en vijf categorieën met archeologische verwachtingswaarden onderscheiden (zie tabel 3). Deze categorieën zijn weergegeven op een beleidskaart. Deze beleidskaart is opgesteld op basis van de kennis die de afgelopen jaren is verkregen bij diverse archeologische onderzoeken en op basis van de kennis over de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

Categorie	Omschrijving
-----------	--------------

Rijksbeschermd archeologisch monument	Bij alle bodemingrepen rekening houden met archeologie. Er is een monumentenvergunning vereist.
1	Bij alle bodemingrepen rekening houden met archeologie.
2	Rekening houden met archeologie bij een planomvang vanaf 100 m2 en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 35 centimeter
3	Rekening houden met archeologie bij een planomvang vanaf 500 m2 en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 40 centimeter
4	Rekening houden met archeologie bij een planomvang vanaf 2.500 m2 en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 40 centimeter
5	Rekening houden met archeologie bij een planomvang vanaf 10.000 m2 en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 40 centimeter

Tabel 3 - Archeologische categorieën

5.9.2 Archeologie in relatie tot het projectgebied

Het projectgebied ligt in z'n geheel binnen 'categorie 4'. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. In de bijbehorende regels is aangegeven dat voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld een omgevingsvergunning nodig is. Voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de bodem kunnen verstoren geldt dit ook voor een oppervlakte groter dan 2.500 m², maar dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld. De vergunning wordt verleend indien middels archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel wordt aangetoond hoe met eventueel aanwezige waarden wordt omgegaan.

Archeologisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een gecertificeerd archeologisch onderzoeksbedrijf. Daarmee wordt gewaarborgd dat het onderzoek volgens de KNA-richtlijnen (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) wordt uitgevoerd.

Om het schetsontwerp te realiseren zullen er bodemingrepen worden gedaan. Voor het verwijderen van de houtopstanden op de gronden. Voor de bouw van de nieuwe gebouwen zal grond worden verhoogd en funderingen moeten worden aangebracht. De totale oppervlakte van deze bodemroerende handeling hebben naar verwachting een groter oppervlakte dan 2.500 m² en gaan dieper dan 0,40 m onder het maaiveld. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.8.2 Conclusie

Het onderdeel archeologie verdient nog nadere aandacht. Op grond van de 'Archeologienota Waterland 2011' dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om inzicht te geven in de ter plaatse voorkomende archeologische waarden.

3.9 CULTUURHISTORIE

3.9.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de

cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

3.9.2 Cultuurhistorie in relatie tot het projectgebied

Monumenten en beeldbepalende /waardevolle panden

Binnen het projectgebied of in de directe omgeving ervan, zijn geen monumenten en /of beeldbepalende en waardevolle panden (gebouwen) aanwezig.

Wel moet worden opgemerkt dat de ontwikkeling van woningbouw kan zorgen tot aantasting van de openheid van het landschap, zoals deze in onder meer het provinciaal beleid bescherming geniet.

3.9.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie verdient nadere aandacht. Er dient nader onderbouwd te worden hoe de ontwikkeling passend is in het landschap en de openheid van het landschap binnen het veenweidegebied.

3.10 PARKEREN

3.10.1 Parkeren in relatie tot het plangebied

Om het plan mogelijk te maken dient de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling volledig op eigen terrein te worden opgelost, conform de geldende parkeernormen van het CROW¹. Daarbij dient ook het gemeentelijke 'Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland' in acht genomen te worden (zie paragraaf 2.4.4).

De gemeente Waterland hanteert de gemiddelde normen uit de CROW. Voor het plangebied worden de invloedsfactoren 'niet stedelijk' en 'buitengebied' aangehouden, overeenkomstig met Overleek.

Woningen

In het schetsontwerp wordt uitgegaan van 3-6 wooneenheden die op eigen terrein dienen te parkeren. Het woningbouwprogramma is nog niet gedefinieerd. Op basis van de varianten wordt een aanname gedaan dat de twee woningtypes die voorkomen vallen in de categorieën 'koop, huis, vrijstaand' en 'koop, huis, tussen/hoek' van het CROW.

Een koopwoning vrijstaand kent een gemiddelde parkeervraag van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Een koopwoning tussen/hoek kent een gemiddelde parkeervraag van 2,0 parkeerplaatsen per woning.

3.10.2 Conclusie

Het gehele plan dient op basis van de categorieën van het CROW een gemiddelde parkeerbehoefte van 12,8 (**13**) parkeerplaatsen voor variant A (maximale variant) en 7,2 (**8**) parkeerplaatsen voor variant B (minimale variant) te faciliteren binnen het projectgebied om aan het parkeerbeleid te kunnen voldoen.

¹ CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018)

Functie		Eenheid CROW	factor	norm	parkeervraag
Woningen					
Koop, huis, vrijstaand	3	per woning	1	2,4	7,2
Totaal (afgerond)					(7,2) 8

Tabel 4 – Parkeervraag ontwerp Overleek Variant min

Functie		Eenheid CROW	factor	norm	parkeervraag
Woningen					
Koop, huis, vrijstaand	2	per woning	1	2,4	4,8
Koop, huis, tussen/hoek	4	per woning	1	2,0	8
Totaal (afgerond)					(12,8) 13

Tabel 5 – Parkeervraag ontwerp Overleek Variant max

In het voorgelegde ontwerp is het onvoldoende duidelijk of parkeren op eigen oprit mogelijk is. De huidige ingetekende parkeerplaatsen zijn onvoldoende om te voldoen aan de parkeerbehoefte van het plan.

In de minimale variant:

- zijn 3 parkeerplaatsen ingetekend.
- met eventuele enkele opritten zonder garage $3 \times 0,8 = 2,4$ parkeerplaatsen
- komt het plan op een parkeeraanbod van 5,4 parkeerplaatsen, dit is 2,6 parkeerplaatsen tekort.

In de maximale variant

- zijn 2 parkeerplaatsen ingetekend en 4 garageboxen los van de woningen, deze hebben met de in het parkeerbeleid vastgestelde omrekenwaarden ($\times 0,5$) een parkeeraanbod van 2 parkeerplaatsen.
- met eventuele enkele opritten zonder garage $6 \times 0,8 = 4,8$ parkeerplaatsen
- komt het plan op een parkeeraanbod van 8,8 parkeerplaatsen, dit is 4,2 parkeerplaatsen tekort.

Beide varianten voldoen nog niet aan het parkeerbeleid en dienen te worden aangepast.

3.11 KABELS EN LEIDINGEN

Voor planologisch relevante kabels en leidingen gelden verschillende beschermings- en veiligheidsafstanden waar bij de bestemmingslegging van onder andere nieuwe functies rekening mee moet worden gehouden.

3.11.1 Kabels en leidingen in relatie tot het projectgebied

Binnen het projectgebied voor de nieuwe woningbouwontwikkeling zijn planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Het gaat daarbij om een hoofdwaterleiding; rond deze leiding ligt een veiligheidszone waarin geen gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd. De veiligheidszone is aanwezig op een klein deel van het projectgebied. Het plan beoogt geen gebouw of ander bouwwerk binnen deze zone.

3.11.2 Conclusie

Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

3.12 VERKEER

Voor elk ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. Hiertoe kan eveneens gebruik worden gemaakt van de CROW-publicatie 381, aangezien daarin ook kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse woningtypen en bijbehorende prijscategorieën zijn aangegeven.

Omdat momenteel nog niet geheel duidelijk is hoe de verdeling van de woningtypen en/of prijscategorieën eruit ziet, wordt in deze fase van het planproces uitgegaan van twee woningtypes die voorkomen vallen in de categorieën 'koop, huis, vrijstaand' en 'koop, huis, tussen/hoek' van het CROW.

Functie	Aantallen	Verkeersgeneratie per eenheid (min. – max.)	Aantal motorvoertuig bewegingen per etmaal (min. – max.)
Woningen			
Koop, huis, vrijstaand'	3 eenheden	7,8 – 8,6	23,4 – 25,8
Totaal			23,4 – 25,8

Tabel 6 – Toename verkeersgeneratie minimale variant(indicatief)

Functie	Aantallen	Verkeersgeneratie per eenheid (min. – max.)	Aantal motorvoertuig bewegingen per etmaal (min. – max.)
Woningen			
Koop, huis, vrijstaand'	2 eenheden	7,8 – 8,6	15,6 – 17,2
Koop, huis, tussen / hoek	4 eenheden	7,0 – 7,8	28 – 31,2
Totaal			43,6 – 48,4

Tabel 7 – Toename verkeersgeneratie maximale variant(indicatief)

Het toevoegen van de woonfunctie leidt logischerwijs tot een toename van de verkeersaantrekkende werking. Uitgaande van het maximum aantal berekende motorvoertuigbewegingen mag een toename van maximaal 48,4 mvt/etm op de omliggende wegen worden verwacht. Uitgaande van 85% autoverkeer in de dagperiode (07:00 uur tot 19:00 uur) betreft dit gemiddeld ca. 3-4 motorvoertuigbewegingen per uur.

Een dergelijke toename wordt in relatie tot de *bestaande* aanvoerende wegen als acceptabel beschouwd, deze toename gaat naar verwachting zonder problemen op in het aanwezige verkeer.

3.12.1 Conclusie verkeer

Het plan zal niet leiden tot een onacceptabele toename van verkeer of tot een onveilige situatie leiden op de Overleek.

3.13 TOETSING AAN M.E.R.-WETGEVING

3.13.1 Regelgeving

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

3.13.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In het ontwerp wordt uitgegaan van maximaal 6 nieuwe woningen. Hiermee ligt de beoogde ontwikkeling ver onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, moet tevens bekeken worden of sprake is van belangrijke negatieve effecten voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken.

Op basis van de in dit haalbaarheidsonderzoek beschouwde relevante milieu-aspecten kan nog niet zonder meer worden uitgesloten dat de ontwikkeling belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu.

3.13.3 Conclusie

Op basis van de drempelwaarde is op voorhand geen m.e.r. procedure noodzakelijk. Wel zal er een aanmeldnotitie (vormvrij) m.e.r. beoordeling moeten worden opgesteld ten tijde van de planologische procedure. Hierin zullen alle relevante milieuaspecten moeten worden afgewogen.

4 CONCLUSIES EN AANDACHTSPUNTEN

Aan de hand van het van toepassing zijnde beleidskader en de in acht te nemen omgevingsfactoren wordt geconcludeerd dat er diverse aspecten in relatie tot het voorliggende bouwplan locatie Overleek nog niet voldoen, danwel nog nadere aandacht behoeven.

De belangrijkste onderwerpen worden hieronder opgesomd.

1. Het plangebied is volgens de provinciale omgevingsverordening, gelegen in het MRA Landelijk Gebied. Op voorhand is (kleinschalige) woningbouw ontwikkeling **niet mogelijk** op gronden waar geen agrarisch bedrijf of stedelijke functie aanwezig is. Nadere afstemming met de provincie is noodzakelijk.
2. De bescherming van het open landschap van het veeweidegebied is in het geding. Het is twijfelachtig of de kernwaarden van deze kwaliteit kunnen worden beschermd.
3. De ontwikkeling zal zeer waarschijnlijk leiden tot een toename van stikstofdepositie op het relatief dichtbij gelegen natura2000 gebied.
4. Bij de verdere ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de afstanden tot in de omgeving gelegen agrarische bedrijven. Mogelijk dat een aanvullende geurverordening moet worden vastgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.
5. Bij verdere uitwerking van het huidige plan dient te worden voldaan aan het Beleid Parkeerbehoefte, laad- en losruimte gemeente Waterland. Het plan dient voldoende parkeervoorzieningen te realiseren op eigen terrein.

Tevens dienen de nodige milieu- en omgevingsaspecten verder uitgewerkt te worden om te kunnen bepalen of aan alle wet- en regelgeving kan worden voldaan. Er is onder meer onderzoek nodig naar:

- Archeologie
- Cultuurhistorie (incl. landschap)
- Ecologie
- Stikstofdepositie
- Bodemkwaliteit
- Akoestiek (wegverkeer)
- Water (compensatie en waterbelangen oppervlaktewaterlichaam)