

HAALBAARHEIDSONDERZOEK

BELEIDS- EN OMGEVINGSASPECTEN

BUITENPLAATS ILPENSTEIN ILPENDAM

GEMEENTE WATERLAND

Opdrachtnummer : 87.26
Datum : april 2023
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	2
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	3
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	17
3.1	GELUID	17
3.2	BODEM	18
3.3	LUCHTKWALITEIT	18
3.4	EXTERNE VEILIGHEID	20
3.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	21
3.6	WATER	25
3.7	ECOLOGIE	27
3.8	ARCHEOLOGIE	29
3.9	CULTUURHISTORIE	31
3.10	KABELS EN LEIDINGEN.....	32
3.11	PARKEREN.....	32
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 initiatiefnemers de familie de Boer heeft de wens om op hun boerenerf waar zij hun agrarisch bedrijf runnen, Buitenplaats Ilpenstein te herbouwen die in een vroegere tijd op deze locatie heeft bestaan.

In dit kader van deze wens is door de initiatiefnemer een 'cultuurhistorisch vooronderzoek' en een 'ruimtelijke verkenning' laten opstellen door Studio V Architecten.

De uitgangspunten die worden beoogde voor het herontwikkelen van de buitenplaats luiden als volgt:

- De herbouw van slot Ilpenstein met hotel, restaurant, grand café functie op haar historische locatie, te weten waar nu de gedateerde boerderij Ilpenstein staat.
- Parallel hieraan de realisatie van ongeveer 100 appartementen verdeeld over meerdere gebouwen in buitenplaats-stijl. De appartementen hebben een grootte tussen de 60 m² en 120 m².
- De realisatie van een stolpboerderij met bijgebouwen die de overige agrarische gebieden wederom biologisch en extensief kan beheren en onderhouden, inclusief de beeldentuin en historische hoogstamboomgaard.
- Een houten fiets/voetgangersbrug van de landerijen Ilpenstein naar oude gemeentewerf van Ilpendam, dit om de oude dorpskern te ontzien en verbindingen zo kort en efficiënt mogelijk te maken.
- Een aanlegsteiger voor de aanleg van recreanten en verhuur boten voor waterrecreanten.

De ruimtelijk verkenning bestaat uit een schetsontwerp welke een uitwerking is van alternatief b van het cultuurhistorisch vooronderzoek. Deze uitwerking wijzigt de situering van de Stolpboerderij en brengt de bouwmasa van de woongebouwen aan de zuidzijde terug en wijzigt de afstand tot de buitenrand. De openbare inrichting voor verkeer en parkeren wijzigt van parkeren aan de buitenranden, naar parkeren op het binnenterrein bij de woongebouwen in de zuidwestelijke hoek van de buitenplaats.

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 nieuwe woningen en horeca bedrijf niet toegestaan. Om de herontwikkeling op de voormalige buitenplaats Ilpenstein 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 – Schetsontwerp ontwikkeling Buitenplaats Ilpenstein (bron: Studio V Architecten)

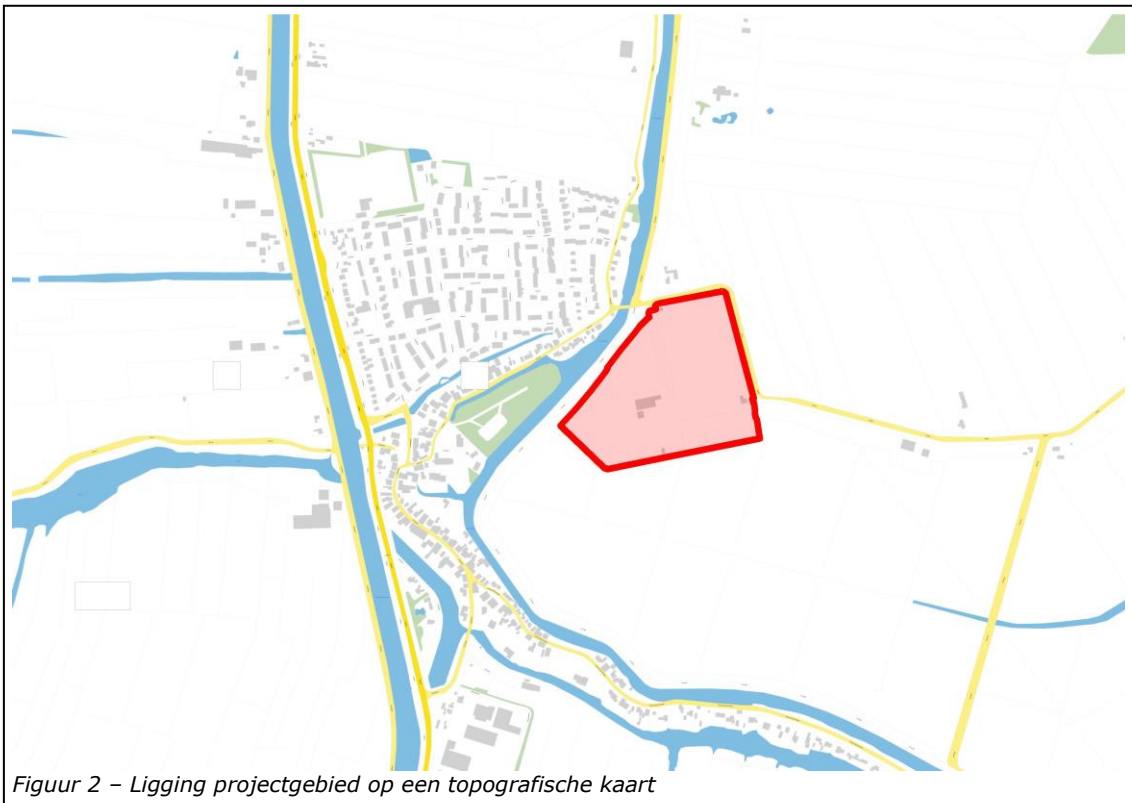
1.2 LIGGING PROJECTGEBIED

Het projectgebied betreffen de percelen aan de Hofweg 1 t/m 3a te Ipendam. Het projectgebied is gelegen in het zuidwesten van de droogmakerij De Purmer, dit is een droogmakerij van het voormalige Purmer meer. Na de droogmakerij zijn 19 buitenplaatsen gebouwd, waaronder de voormalige buitenplaats Ilpenstein op deze planlocatie. Alle buitenplaatsen zijn in de loop van de geschiedenis verdwenen.

De planlocatie ligt nabij de Purmerdijk en Purmerringvaart. Deze waterstructuren scheiden het projectgebied van de kern Ipendam. Enkel een lichte categorie brug die licht autoverkeer, voet en fietsverkeer kan ondersteunen verzorgt een verbinding tot de polder en Ipendam. Deze verbinding is direct ten noordwesten van de planlocatie. De hoofdroutes die entree bieden tot de Purmer zijn de Verzetslaan bij Pumerend en Monnickendammerweg bij Monnickendam

Het gaat om gedeeltes van de (kadastrale) percelen van de gemeente Waterland, sectie D, perceelnummers 404,371, 358 en 357. Het projectgebied heeft een omvang van ca. 84.320 m² (8,4 ha).

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



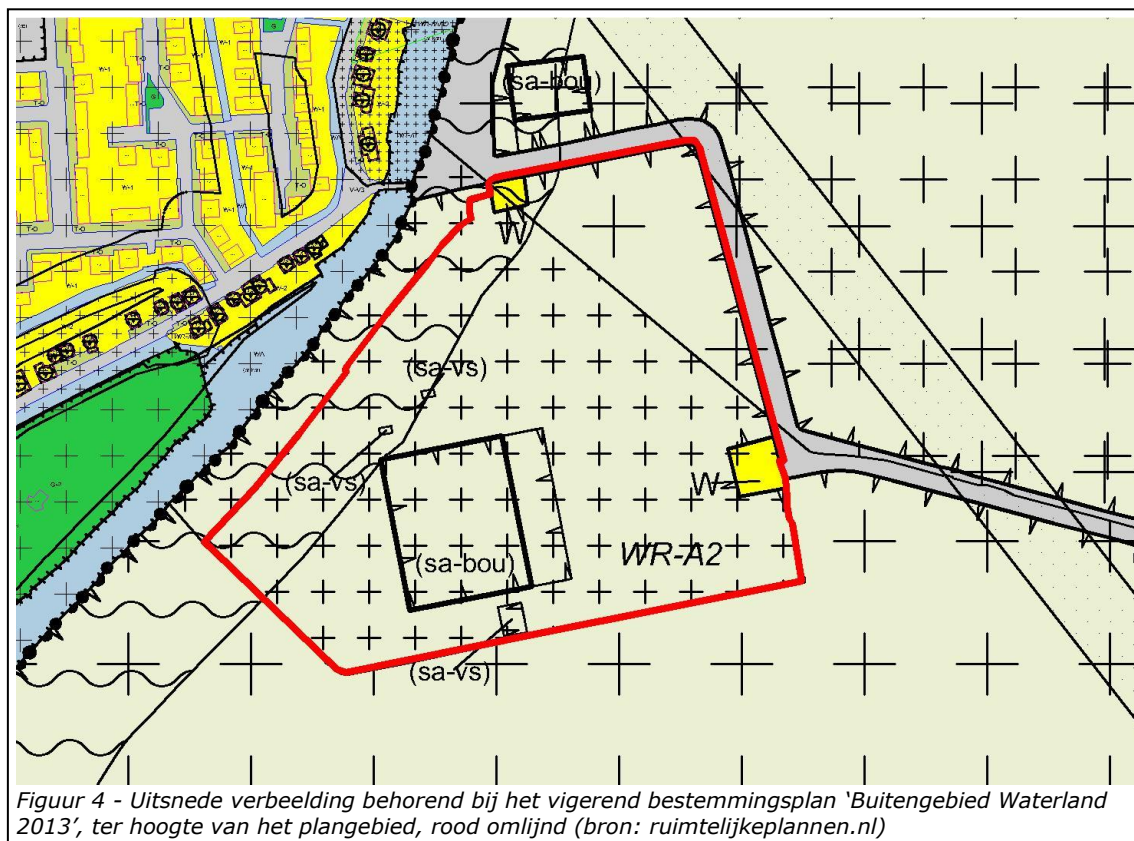
Figuur 2 – Ligging projectgebied op een topografische kaart



Figuur 3 – 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.

Ter hoogte van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel' is het uitoefenen van het agrarisch bedrijf en het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan.

Ter hoogte van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – primair agrarisch gebied' is agrarisch grondgebruik op de wijze van veehouderij, akker- en vollegrondstuinbouw, fruitteelt, sierteelt en wisselteelt van bloembollen toegestaan. veldschuren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'.

De bouwregels geven aan dat één bedrijfswoning, gebouwen en overkappingen zijn toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel' en het bouwvlak.

Woningbouw is op grond van de geldende bouw- en gebruiksregels niet mogelijk. Om de woningbouw en het horeca bedrijf 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.

Ladder

In het plan wordt uitgegaan van de bouw van 100 nieuwe woningen en een hotel van 52 kamer met restaurant, conferentieruimte en andere functies in het buitengebied van Waterland. Daarmee is sprake van een 'ladderplichtige stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In dit kader wordt het volgende overwogen.

De gemeente Waterland gaat bij nieuwe woningontwikkelingen uit van een geprogrammeerde woningbouwtaakstelling, zoals vastgelegd in het 'Woningbouwprogramma (WBP) Waterland'. Dit WBP wordt regelmatig geëvalueerd en jaarlijks geactualiseerd. In het meest recente programma (Meerjarenprogramma Woningbouw 2023) is het plan Ilpenstein genoemd als initiatief in voorbereidende fase (zachte bouwplannen). In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.4.2 van dit haalbaarheidsonderzoek.

Het projectgebied kan niet worden aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied' in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder h van het Bro. Het huidige agrarische bedrijf wordt gescheiden van het bestaand stedelijk gebied door de Purmerringvaart en ligt in het landelijk gebied. (Zie ook paragraaf 2.2.2)

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, cluster 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 en recreatief/toeristische voorziening naast Ilpendam.

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, woningen en klimaatadaptatie. Aan de functie van het groenblauwe gebied als primair natuur- en agrarisch gebied worden op plekken nieuwe functies toegevoegd. Deze functieverbreding 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 buitenplaats Ilpenstein bevindt zich in het primair agrarisch gebied, nieuwe functies zijn mogelijk, maar deze mogen de waarden niet schaden. Door het toevoegen van 100 woningen en een hotel, worden meerdere nieuwe functies van dermate 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 sterk onder druk.

Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving

Verbetering van de verbinding tussen natuurgebieden is een manier om de biodiversiteit te vergroten. Enerzijds werkt de provincie daarom aan een fijnere groenblauwe dooradering van zowel landelijk als bebouwd gebied – want ook stedelijk gebied heeft een belangrijke functie voor ecologische verbindingen. Anderzijds kan deze fijnmazige dooradering uitgroeien tot een robuuste verbinding

van grotere ecosystemen in de gebieden waar veel natuurgebieden bij elkaar in de buurt liggen, zoals in Laag Holland en Gooi en Vechtstreek.

Randvoorwaarden

- Kaderrichtlijn Water (KRW)
- Ontwikkelingen dienen minimaal waterneutraal te zijn: ze mogen in geen enkel geval een verslechtering betekenen voor het watersysteem. Dat betekent: geen achteruitgang van de waterkwaliteit, geen afname van de hoeveelheid open water, geen afname van het waterbergend vermogen, geen toenemende bodemdaling of versnippering in peilvakken.

De ontwikkeling beoogt de verharding van onverharde grond, waaronder het bouwen van gebouwen inclusief een ondergrondse parkeergarage. Dit heeft een enorme impact op het waterbergend vermogen van de bodem. De ontwikkeling kan leiden tot het wijzigen van het waterpeil ter plaatse van het projectgebied.

Daarnaast gaat de ontwikkeling tezamen met negatieve effecten op ecologische verbindingen. Het beoogde plan dient te onderbouwen hoe ecologische verbindingen (groen-blauw) kunnen worden versterkt.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling zoals gepresenteerd in het schetsontwerp is niet verenigbaar 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 ontwikkeling van de Buitenplaats Ilpenstein op de planlocatie zijn vooral de onderwerpen 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' en 'energie' van belang.

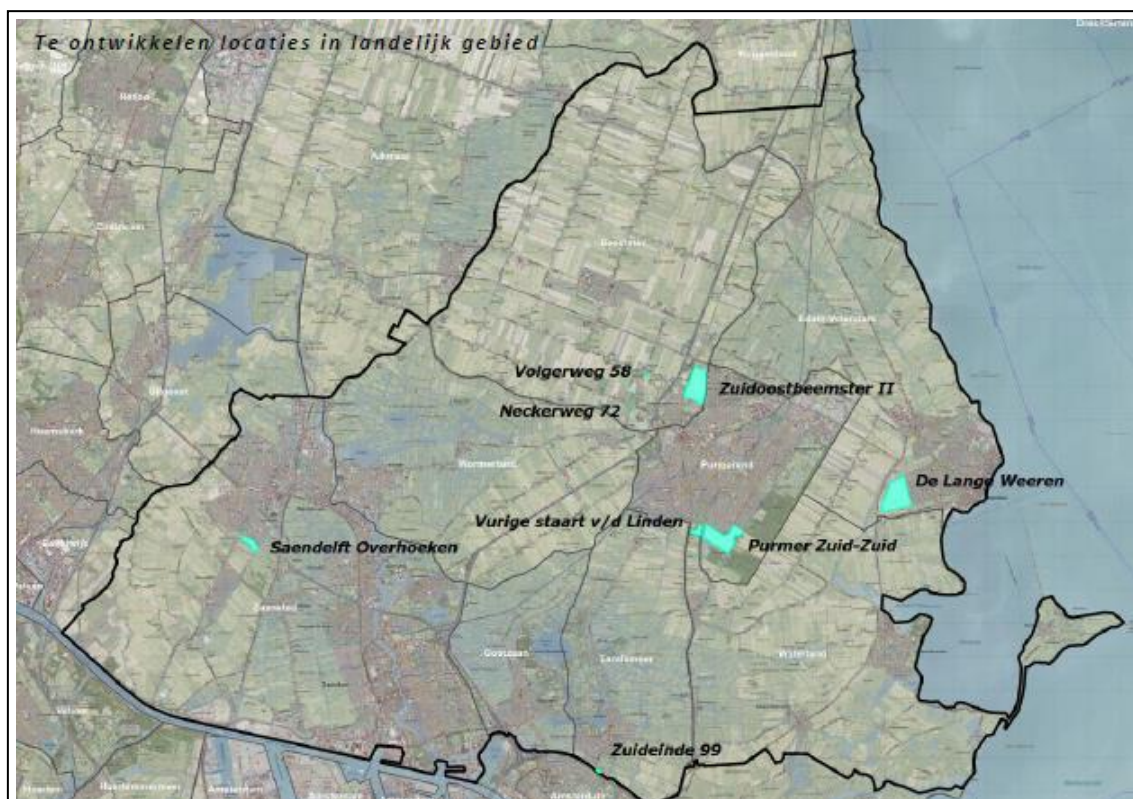
Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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 in de monitor plancapaciteit en maakt geen deel uit van het RAP. Zodoende is het plan niet regionale afgestemd voor locatie om te ontwikkelen in het landelijk gebied. Zoals vastgelegd in het Woonakkoord Zaanstreek-Waterland



Figuur 5 - 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 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).

Conclusie

In het (MRA) landelijk gebied is woningbouwontwikkeling niet toegestaan. Uitgezonderd zijn specifieke, kleinschalige ontwikkeling die als gevolg van transformatie van agrarische bedrijven. De omvang van beschreven ontwikkeling past niet in deze categorie. 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 dient de Purmer in essentie een primair landbouwgebied met een open karakter te blijven. Kiezen voor Authentiek Waterland + betekent nadrukkelijk afzien van een mogelijke grootschalige opvangfunctie voor de Metroloopregio Amsterdam in de Purmer. Wel zijn er binnen de gemeentegrenzen van Purmerend nog beperkte aanvaardbare uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw in dat deel van de Purmer. De rest willen wij nadrukkelijk openhouden. De landbouw vormt daarbij de duurzame drager.

Relatie met het plan(gebied)

De herontwikkeling van de buitenplaats Ilpendam past niet binnen de strategische hoofdlijnen behorende bij de Purmer. Binnen de gemeentegrenzen van Waterland wordt afgezien van de mogelijkheden tot woningbouw in de Purmer. De nadruk ligt binnen de gemeentegrenzen van Waterland op het openhouden van de Purmer. Met de bouw van de woongebouwen en het slot bedreigt het plan het open karakter van de Purmer. Het toevoegen van grootschalige stedelijke functies aan het agrarisch gebied is in strijd met het afzien van deze ontwikkelingen. Deze ontwikkeling in primair landbouwgebied bedreigt het duurzaam voorbestaan van de landbouw als duurzame drager binnen de Purmer.

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 bevorderd 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 herontwikkeling van de buitenplaats Ilpenstein gaat bijdragen aan het uitgangspunt betaalbare woningen van de gemeente. Het woningbouwprogramma beoogde woning met een grootte van 65-120 m² bvo. Hoe dit programma van 100 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 ontwikkeling van de buitenplaats Ilpenstein is daarin genoemd in de laatste categorie.

Conclusie

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

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.

De droogmakerij Purmer wordt daarin vooral gekenschetst als een open en rechtlijnig boerenland, met landelijk en open karakter. De kernwaarden weerspiegelen de agrarische functie van het voormalige meer. Aan de andere kant worden ook de toegenomen vraag naar woningbouw en economische (en toeristische) dragers van het buitengebied erkent.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling zoals beschreven in het plan, past niet in het ruimtelijk beeld dat de omgevingsvisie voorstaat voor het buitengebied en specifiek de Purmer.

Het plan kan evenwel een bijdrage leveren aan de toeristische en economische dragers voor het (buiten)gebied.

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 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. Bovendien zal rekening gehouden moeten worden met het aantal parkeerplaatsen als onderdeel van het sportcomplex dat momenteel in het projectgebied aanwezig is. In paragraaf 3.11 wordt hierop nader ingegaan.

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 grotere (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 beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan 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 geluidszone 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 VO gaat uit van nieuwe woongebouwen op de voormalige buitenplaats. De voormalige buitenplaats grenst aan de Hofweg 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.

Mocht het plan het aanleggen van een nieuwe verbindingsweg voor wegverkeer tot het projectgebied beogen dan dient deze verbindingsweg akoestisch te worden getoetst aan de nabijgelegen geluidgevoelige objecten.

3.1.3 Conclusie

Er dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 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 gronden maken momenteel deel uit van het bestaande agrarisch bedrijf en zijn deels als sportvelden en deels als parkeerterrein in gebruik. 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 schetsontwerp dat momenteel voorligt gaat uit van 100 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 Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide in 2021 ter hoogte van het projectgebied minder dan 12 µg/m³ bedraagt en voor fijn stof (PM₁₀) minder dan 17 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) minder dan 10 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.

Hieruit blijkt dat in de omgeving van het woningbouwplan geen risicovolle inrichtingen liggen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Het projectgebied bevindt zich wel in het invloedsgebied van wegen waar gevaarlijke stoffen vervoerd worden, het gaat om de N235, deze ligt op circa 375 meter van het projectgebied. Onderzoek naar de invloed van het plan op het verhogen van het groepsrisico en eventuele maatregelen om de gevolgen van een incident te beperken is noodzakelijk.

Het projectgebied ligt overigens niet binnen het invloedsgebied van vaarwegen waar gevaarlijke stoffen vervoerd worden en zijn er geen (ondergrondse) buisleidingen aanwezig waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

3.4.3 Conclusie

Op voorhand zijn er geen (onoverkomelijke) bezwaren ten aanzien van externe veiligheid. Er zal evenwel een advies aan de omgevingsdienst en veiligheidsregio moeten worden gevraagd ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over de N235. Dit zal moeten worden afgewogen in een eventuele planologische procedure.

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 geur emissiefactoren zijn opgenomen in de 'Regeling geurhinder en veehouderij'. Voor de dieren zonder geur emissiefactor 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 welke woningen en een horecabedrijf realiseert op de voormalige buitenplaats Ilpenstein. Op het projectgebied worden 7 gebouwen opgericht, bestaande uit 5 woongebouwen, 1 stolpboerderij met agrarisch bedrijf en 1 slot met horecabedrijf.

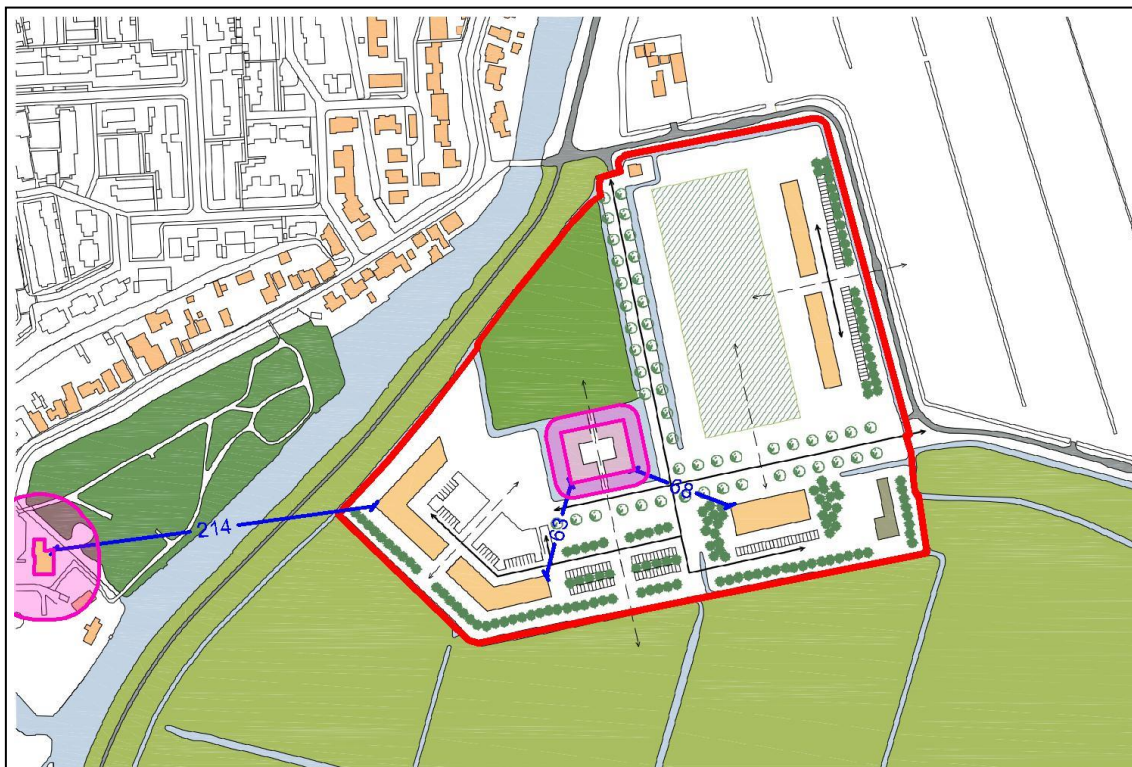
Invloed omgeving op het projectgebied

Bedrijven (niet-agrarisch)

Het dichtstbijzijnde (niet agrarische) bedrijf is gelegen aan De Noord 3a/4a en heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kernen Waterland 2013' de bestemming 'Gemengd'. De toegestane functies binnen deze bestemming vallen onder categorie 2. De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt max 30 meter en wordt bepaald door het aspect geluid.

In het schetsontwerp bedraagt de afstand van het projectgebied tot de gemengde functie buiten het projectgebied ruim 200 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan.

Het plan beoogt ook de oprichting van een horeca-bedrijf onder de categorie 1 binnen het projectgebied. De bijbehorende richtafstand op grond van het omgevingstype 'rustige woonwijk' bedraagt max 10 meter. De afstand van de horeca functie tot de woongebouwen bedraagt naar verwachting circa 60 meter.



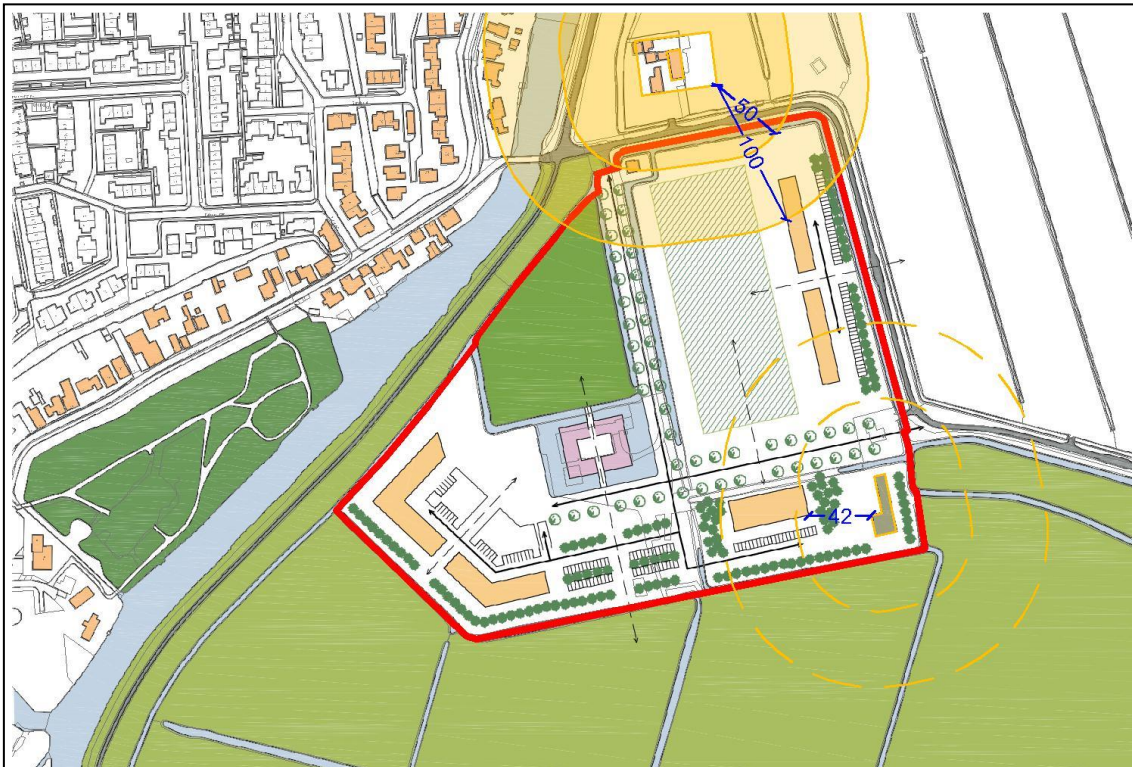
Figuur 6 – afstanden (niet agrarische bedrijven) ten opzichte van het schetsontwerp

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

Agrarische bedrijven

Ten noorden van het projectgebied is op relatief korte afstand een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een gemengde veehouderij waarbij runderen en pluimvee worden gehouden aan de Hofweg 3. Omdat geurgevoelige objecten (nieuwe woningen) binnen een nieuw 'stedelijk gebied' komen te liggen en daarmee binnen de bebouwde kom als bedoeld in de Wgv, geldt er een vaste afstand van minimaal 100 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 niet alleen het emissiepunt / gevel van het dierenverblijf beschouwd te worden maar ook het agrarisch bouwvlak zoals dat is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan.



Figuur 7 – Vaste afstanden (100 en 50 meter) bestaande agrarisch bedrijf en nieuwe stolboerderij ten opzichte van het schetsontwerp

De nieuwe woningen in het plan liggen binnen deze contour (100 m) van het bestaande agrarische bedrijf. Er kan niet zonder meer worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bovendien wordt het bedrijf mogelijk gehinderd in de toekomst.

Er is nader onderzoek nodig naar de daadwerkelijke geuremissies van het bedrijf. Het is wellicht mogelijk om, door het vaststellen van een geuremissie, de verplichte afstand te verkleinen naar 50 m. Hiervoor dient ook overeenstemming met het bedrijf (planschade) te worden overeengekomen.

Daarnaast beoogd het plan ook de ontwikkeling van een stolpboerderij voor het beheer van de landgoederen. In deze fase is nog niet duidelijk om wat voor agrarisch bedrijf het gaat, maar daarbij dient rekening gehouden te worden met de afstanden tot dichtstbijzijnde woningen op circa 42 m.

Invloed projectgebied op omgeving

Binnen het projectgebied worden woningen en twee bedrijven beoogd.

Woningen hebben op zichzelf geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden, maar hebben mogelijk wel een belemmerende gevolg voor bedrijven in de omgeving. Er is op papier sprake van belemmering van het bestaande agrarisch bedrijf aan de Hofweg 3, maar in de praktijk is er reeds een burgerwoning (hofweg 2) op kortere afstand gelegen. Dat betekent dat het agrarisch bedrijf door deze woning beperkt wordt. Door de komst van de nieuwe woningen wordt de afstand tot gevoelige bestemmingen niet kleiner.

De bedrijven die in het plangebied zijn voorzien, hebben naar verwachting geen relevante invloed op gevoelige bestemmingen (woningen van derden) in de omgeving (buiten de planontwikkeling).

3.5.3 Conclusie

Er dient rekening gehouden te worden met het nabijgelegen agrarisch (rund)veehouderijbedrijf aan de Hofweg 3. Nader onderzoek naar de specifieke geuremissies van het bedrijf is noodzakelijk. Mogelijk kan, door het vaststellen van een gemeentelijke 'geurverordening', de vaste afstand uit de Wgv van 100 meter naar 50 meter teruggebracht worden.

Mogelijk zal ook het nieuwe agrarisch bedrijf binnen het projectgebied een belemmering zijn voor woningbouw in het plan. Dit verdient nadere uitwerking.

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 binnendijks gelegen gebied en Rijkswaterstaat als betrokken waterbeheerder voor het buitendijks 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 nieuwe ontwikkeling op de voormalige buitenplaats Ilpenstein. In het schetsontwerp dat hiervoor is opgesteld wordt uitgegaan van vijf woongebouwen, een gemengd gebouw en stolpboerderij, waar in totaal 100 woningen en een horecabedrijf en agrarisch bedrijf zijn geprojecteerd. Deze woningen bestaan uit verschillende woningtypen (grondgebonden en gestapeld), verdeeld in verschillende categorieën en prijsklassen, voor verschillende doelgroepen. De herontwikkeling is voornamelijk voorzien op de huidige parkeerplaats van het sportcomplex en op de twee meest oostelijk gelegen (voormalige) sportvelden.

Het projectgebied ligt (deels) in de beschermingszone (maar buiten de kernzone) van de Purmerdijk, waarvoor in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is opgenomen. Het betreft het in het schetsontwerp aangegeven meest westelijke woongebouw. In overleg met de beheerder van de primaire waterkering zal bepaald moeten worden of deze opzet haalbaar is.

Hoewel een deel van de gronden in de huidige situatie verhard is, is duidelijk dat als gevolg van de beoogde woningbouwontwikkeling het verhard oppervlak met meer dan 800 m² toeneemt. Voor deze toename van de verharding zal compensatie in de vorm van (nieuw) oppervlaktewater nodig zijn. In het schetsontwerp is al een nieuwe slotgracht voorzien. 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. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat het projectgebied en directe omgeving gekenmerkt wordt door een venige ondergrond en relatief hoge (grond)waterstanden. Tegelijkertijd wordt specifiek voor de woningen uitgegaan van werven, waarvoor het maaiveld opgehoogd wordt.

3.6.4 Conclusie

In overleg met de beheerder van de regionale waterkering zal bepaald moeten worden of de opzet van de gebouwen haalbaar is.

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

Gezien de relatief grote omvang van het project 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

onthefding van de verbodsbepalingen noodzakelijk is, dan 'haakt' de ontheffing aan bij de omgevingsvergunning.

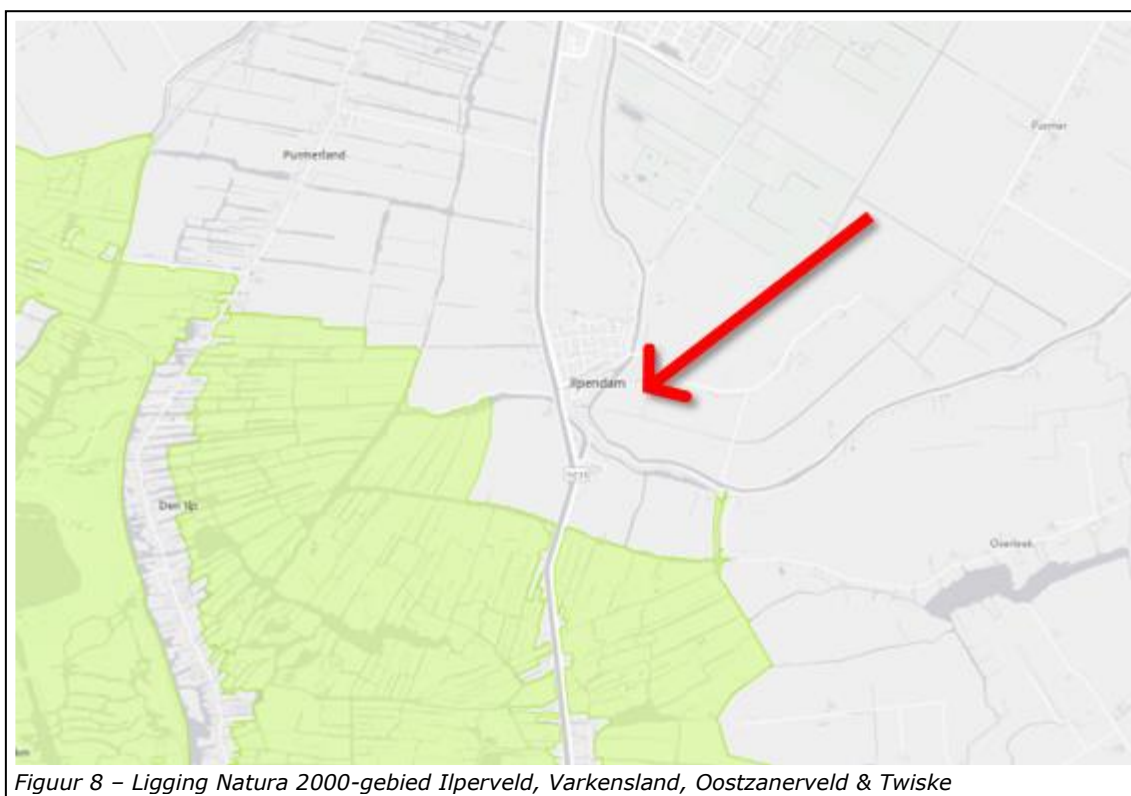
De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke 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 dichtbij (circa 1 km) het natura2000 gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' gelegen. Voor het Natura 2000 gebied zijn doelen (instandhoudingsdoelstellingen) geformuleerd, die bijdragen aan het behoud van de biodiversiteit.



Figuur 8 – Ligging Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske

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. Op circa 700 meter en 900 meter van het projectgebied liggen twee gebieden welke onderdeel uitmaken van het NNN. Negatieve effecten op de doelstellingen van het NNN zijn naar verwachting niet aan de orde.

Soortenbescherming

Om te bepalen of er als gevolg van de beoogde ontwikkeling beschermde planten en diersoorten verstoord, geschaad of gedood kunnen 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 zwaardere 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 Quickscan 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. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2021 zijn.

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 m ² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 35 centimeter
3	Rekening houden met archeologie bij een planomvang vanaf 500 m ² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 40 centimeter
4	Rekening houden met archeologie bij een planomvang vanaf 500 m ² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 40 centimeter
5	Rekening houden met archeologie bij een planomvang vanaf 10.000 m ² 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 2'. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' is hiervoor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. In de bijbehorende regels is aangegeven dat voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,35 meter¹ 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 100 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

¹ Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid geldt overigens 0,4 meter

volgens de KNA-richtlijnen (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) wordt uitgevoerd.

Om het schetsontwerp te realiseren zullen er forse bodemingrepen worden gedaan. Voor de sloop van bestaande bebouwing zal de grond ter hoogte van bebouwing zal de bodem worden geroerd om de bestaande fundering te verwijderen, dit kan verwachte archeologische waarden verstoren.

Naast sloop werkzaamheden worden watergangen en waterlichamen gegraven. Voor de bouw van de nieuwe gebouwen zal grond worden verhoogd en funderingen moeten worden aangebracht. De totale oppervlakte van deze bodemroerende handelingen hebben een grotere oppervlakte dan 100 m² en gaan dieper dan 0,35 m / 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.

Hoewel de stolpboerderij geen formele status of bescherming betreft, is het wel aan te merken als karakteristiek bouwwerk binnen het landschap van de droogmakerij Purmer. Daarnaast zijn de ringdijken van de Purmer en dijken van De Nes landschappelijke dragers in of nabij het projectgebied. De stolpboerderij wordt (op een nieuwe plaats) teruggebracht en de landschappelijke dragers worden op voorhand niet gewijzigd.

De ontwikkeling van de buitenplaats/slot maakt verdwenen cultuurhistorische waarden weer zichtbaar in het landschap. Dit kan een aanvulling zijn voor het verbreden van cultuurhistorische elementen binnen de droogmakerij.

Wel moet worden opgemerkt dat de ontwikkeling van het 'slot' in combinatie met de woningbouw op de voorgestelde schaal, relatief weinig van doen heeft met de oorspronkelijke, historische verschijningsvorm en *schuurt* met de cultuurhistorische

waarden. Tevens is er sprake van forse 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, de historische achtergrond en de openheid van het landschap binnen de Purmer.

3.10 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.

3.10.1 Kabels en leidingen in relatie tot het projectgebied

Binnen het projectgebied voor de nieuwe herontwikkeling op de buitenplaats Ilpenstein zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Wel is in de nabijheid van het projectgebied een hoogspanningsverbinding aanwezig. Rond deze hoogspanningsverbinding 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 beoogd geen gebouw of ander bouwwerk binnen deze zone.

3.10.2 Conclusie

Kabels en leidingen vormen derhalve geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

3.11 PARKEREN

3.11.1 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 CROW². 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 'rest bebouwde kom' aangehouden, overeenkomstig de bebouwde kom van Ilpendam.

Woningen

In het schetsontwerp wordt uitgegaan van 100 wooneenheden die op eigen terrein dienen te parkeren. Het woningbouwprogramma is nog niet gedefinieerd. Er zijn 3 varianten van woongebouwen geschetst, die allen appartementen tussen de 65 – 120 m² BVO beogen. Op basis van de varianten wordt een aanname gedaan dat het gemiddelde appartement valt in de categorie 'koop, appartement, middel' van het CROW. Dit appartement wordt als kengetal gebruikt voor het voorliggende plan.

Een koopappartement midden kent een gemiddelde parkeervraag van 1,9 parkeerplaatsen per woning, waarmee rekening gehouden moet worden met een parkeerbehoefte van 190 parkeerplaatsen.

² CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018)

Horeca

De nieuwe horeca voorziening krijgt 52 hotelkamers, circa 500 m² restaurant en 500 m² congresgebouw.

Voor een 3 sterren hotel dient volgens de CROW richtlijnen rekening te worden gehouden met gemiddelde parkeervraag van 5,2 parkeerplaatsen per 10 kamers. Voor de 52 hotelkamers geldt daarmee een parkeervraag van 27,04 parkeerplaatsen.

Voor een restaurant dient volgens de CROW richtlijnen rekening te worden gehouden met gemiddelde parkeervraag van 15 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de 500m² bvo restaurant geldt een parkeervraag van 75 parkeerplaatsen.

Voor een evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw dient volgens de CROW richtlijnen rekening te worden gehouden met gemiddelde parkeervraag van 8,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Voor de voorziene 500 m² bvo congreslocatie geldt een parkeervraag van 42,5 parkeerplaatsen

De (ondergrondse) parkeervoorziening dient een parkeerbehoefte van 144,6 **afgerond 145**) parkeerplaatsen te kunnen faciliteren.

3.11.2 Conclusie

Het gehele plan dient op basis van de categorieën van het CROW een gemiddelde parkeerbehoefte van 335 parkeerplaatsen te faciliteren binnen het projectgebied om aan het parkeerbeleid te kunnen voldoen.

Functie		Eenheid CROW	factor	norm	parkeervraag
Woningen					
Koop, appartement, middel	100	per woning	100	1,9	190
Bedrijvigheid					
Hotelkamers ***	52 kamers	10 kamers	5,2	5,2	27,04
Restaurant	500 m ²	100 m ² bvo	5	15	75
Congreslocatie	500 m ²	100 m ² bvo	5	8,5	42,5
Totaal					(334,54) 335

Tabel 4 – Parkeervraag schetsontwerp Ilpenstein

In deze fase is onvoldoende duidelijk of er kan worden voldaan wordt aan het parkeerbeleid van de gemeente Waterland. Dit dient nader te worden uitgewerkt.

Opgemerkt wordt dat het plan een forse parkeeropgave kent die een groot ruimtebeslag met zich mee brengt. Het beoogde ondergrondse parkeren onder voor het hotel in de bodem van de Polder is ook een opgave die nadere uitwerking verdient. Of een en ander samen gaat met de beoogde inrichting en de beschermde openheid van het landschap, is op voorhand niet met zekerheid te stellen.

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 de hoofdverdeling voor dit project zoals dit in het PvA is aangegeven: 30% sociale woningen, 30% sociaal plus en 40% vrije sector. Daarbij wordt voor de sociale woningen uitgegaan van het in de CROW-publicatie aangegeven type 'Huur, huis, sociale huur'. Voor sociaal plus en vrije sector is aansluiting gezocht bij respectievelijk 'Koop, huis, tussen/hoek' en 'Koop, huis, twee-onder-een-kap'. Met deze aannames is in navolgende tabel de verkeersgeneratie indicatief in beeld gebracht.

Functie	Aantallen	Verkeersgeneratie per eenheid (min. – max.)	Aantal motorvoertuig bewegingen per etmaal (min. – max.)
Woningen			
Koop, appartement, midden'	100 eenheden	5,6 – 6,4	560 – 640
Bedrijvigheid			
Hotel 3 ***	52 hotelkamers	13,5 – 16,4	70 – 85
Overige functies	1.000 m ² bvo	n.v.t.	n.v.t.
Totaal			630 – 725

Tabel 5 – Toename verkeersgeneratie (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 725 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. 51 motorvoertuigbewegingen per uur.

Daarbij moet nog worden overwogen dat dat er geen CROW kengetallen beschikbaar zijn voor de functies restaurant en conferentieruimte. In beide gevallen betreft dat een categorie die een sterke verkeersaantrekkende werking heeft, die grotendeels in piekuren van en naar de locatie bewegen.

Een dergelijke toename wordt in relatie tot de *bestaande* aanvoerende wegen als onevenredig beschouwd. Met andere woorden, dit kan het wegennet door de historische kern Ipendam niet aan. Dit wegennet bestaat hoofdzakelijk uit éénrichtingswegen, zoals bijvoorbeeld De Noord, waar dergelijke verkeersaantallen niet verantwoord zijn. De aansluiting op het regionale wegennet (i.c. de Provinciale weg) is hier ook niet op ingericht en zal tot onveilige situaties leiden.

Er zal naar alternatieven gekeken moeten worden. Dat brengt met zich mee dat de afstand tot de kern Ilpendam, waar de lokale voorzieningen gelegen zullen zijn, maar ook de maatschappelijke en stedenbouwkundige relatie aan is gebonden, sterk toeneemt. Dit is zeer ongewenst, aangezien de ontwikkeling dan niet meer als uitbreiding van de kern Ilpendam maar meer als een autonome stedelijke ontwikkeling in het buitengebied fungeert.

Een andere alternatieve ontsluiting waarbij het wegennet van de bestaande kern Ilpendam wordt ontzien, leidt onverhoopt tot de vraag of langs deze route niet andere locaties beter geschikt zijn voor woningbouw.

3.12.1 Conclusie verkeer

Het plan zal leiden tot een onenvenredige toename van verkeer door de kern Ilpendam en zal tot onveilige situaties leiden. Alternatieve routes leggen een nog groter beslag op de ruimte en openheid in het buitengebied en zullen tot ongewenste stedenbouwkundige dilemma's leiden.

Het plan verdient nadere bestudering van de verkeerskundige effecten.

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 schetsontwerp wordt uitgegaan van maximaal 100 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 milieu-aspecten 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 stedenbouwkundig schetsontwerp Ilpenstein 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 voorhans is (grootschalige) woningbouw ontwikkeling niet mogelijk. Nadere afstemming met de provincie is noodzakelijk.
2. De bescherming van het open landschap van de Purmer is in het geding. Het is zeer twijfelachtig of de kernwaarden van deze kwaliteit kunnen worden beschermd.
Hetzelfde geldt voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden in en rond het gebied, waarbij ook de bescherming van landschapselementen (dijkprofielen) moeten worden betrokken.

3. De stedenbouwkundige ontwikkeling zal leiden tot een forse toename van verkeersbewegingen van zowel bewoners als bezoekers. Het bestaande wegnnet van de kern Ilpendam is hier niet op ingericht en dit zal leiden tot onveilige situaties in de kern en bij de aansluiting op de provinciale weg.

Alternatieve ontsluitingsroutes via de Purmer of *om* de kern Ilpendam leiden tot de vraag of er dan nog wel sprake is van een functionele en ruimtelijke relatie met de kern Ilpendam (*in plaats van een autonome stedelijke ontwikkeling in het buitengebied.*) Het is daarbij goed mogelijk dat andere woningbouwlocaties aan het licht komen die eenvoudiger te ontsluiten zijn.

4. Een ontwikkeling op deze schaal zal zeer waarschijnlijk leiden tot een toename van stikstofdepositie op het relatief dichtbij gelegen natura2000 gebied.
5. 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.

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 (ten opzichte van verkeersafwikkeling)
- Geur (incl. geurverordening)
- Water (waterkeringen én compensatie)