

Ruimtelijke onderbouwing
Jisperweg 87 te Westbeemster

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van Beemster, namens dezen,
de teammanager Vergunningen: 1272511

J.H.H. de Bruijn



INZICHT
&
OVERZICHT

Ruimtelijke onderbouwing

Jisperweg 87 te Westbeemster

Opdrachtgever : Dhr. M. Aberson
Jisperweg 87
1464 NH Westbeemster

Projectnummer : 20170064-00

Status rapport / versie nr. : Definitief 04

Datum : 22 januari 2018

Opgesteld door : Mw. Y. Aerts

Gecontroleerd door : ing M.M. Kooijman-Bons

Voor akkoord : ing M.M. Kooijman-Bons

Paraaf : _____

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	08-08-2017	Ruimtelijke onderbouwing	YA	MK
D02	10-08-2017	Opmerkingen gemeente verwerkt	MK	MK
D03	02-11-2017	Ruimtelijke onderbouwing	MK	-
D04	29-11-2017	Ruimtelijke onderbouwing	MK	-
D05	22-01-2018	Vooroverleg RO	MK	-

INHOUD

blz.

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Geldend planologisch kader	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Het plan	4
3	UITVOERBAARHEID.....	7
3.1	Beleidskader	7
3.2	Omgevingsaspecten	8
3.3	Economische uitvoerbaarheid.....	13
3.4	Maatschappelijk haalbaarheid	13
4	MOTIVERING AFWIJKing	14

BIJLAGE:

- Watertoets;
- Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

SEPARATE BIJLAGEN:

- 'Verkennd bodemonderzoek Jisperweg 87 te Westbeemster' AGEL adviseurs, d.d. 10 augustus 2017, met kenmerk D01/20170064;
- 'Quickscan natuurwetgeving Jisperweg 87 te Westbeemster' AGEL adviseurs, d.d. 3 augustus 2017, met kenmerk D01/20170064-00.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Jisperweg 87 in Westbeemster heeft een 'Omgevingsvergunning ten behoeve van bouw' ingediend voor het vervangen van een oude schuur. De bestaande en toekomstige schuur is ten behoeve van de opslag van het hoveniersbedrijf van de eigenaar. Verder wil de eigenaar de schuur in de toekomst gaan gebruiken voor de opslag van artikelen ten behoeve van de verkoop via internet. Het bouwwerk is vanwege de oppervlakte en het gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Conform de huidige wetgeving is in het kader van de omgevingsvergunning voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan 'een goede ruimtelijke onderbouwing' vereist. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing (projectafwijakingsbesluit) is een verantwoording gegeven waaruit blijkt dat de ontwikkeling aanvaardbaar is op deze locatie. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag ingediend.

De gemeente Beemster heeft aangegeven bereid te zijn om mee te werken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Westbeemster, een dorp in de gemeente Beemster. Het plangebied betreft het woonperceel in de noordwestelijke hoek van de kruising van de Jisperweg met de Hobrederweg. Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Beemster, sectie A, nummer 872, bevinden zich in de huidige situatie een woning met bijbehorende bijgebouwen.



Ligging plangebied

1.3 Geldend planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Middenbeemster en Westbeemster 2013', dat op 11 juni 2013 door de raad van de gemeente Beemster is vastgesteld.

Het plangebied is volledig bestemd tot 'Wonen'. Ter plaatse van het perceel is een woning met bijbehorende schuur aanwezig. Het betreffende bijgebouw wordt momenteel gebruikt voor de opslag van materiaal voor het hoveniersbedrijf van de bewoner van de woning.

Binnen de bestemming 'Wonen' dient de woning te worden opgericht binnen het bouwvlak. Voor de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen geldt dat deze onder voorwaarden mogen worden gerealiseerd binnen het volledige bestemmingsvlak.

Binnen de bestemming 'Wonen' mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning. Aanvullend is geregeld dat voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m² geldt. De goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter, tenzij anders is aangegeven.

Een bijgebouw wordt gedefinieerd als:

"een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw".

De gezamenlijke vloeroppervlakte van het bijgebouw ten behoeve van de nieuwe functies, wat hoort bij een aan-huis-verbonden bedrijf, mag volgens het bestemmingsplan niet meer bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de desbetreffende woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen.

Ter plaatse van het gehele plangebied is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie (swr-1)' van toepassing. Deze waarde is opgenomen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden binnen het gebied. Binnen de dubbelbestemming zijn voorwaarden opgenomen, waaraan dient te worden voldaan indien er grondroerende werkzaamheden/activiteiten binnen het gebied plaatsvinden.

De totale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt in de bestaande en toekomstige situatie ca. 150 m². De vloeroppervlakte van de nieuwe schuur bedraagt 150m² op de begane grond en 100m² op de verdieping. De maximale toegestane oppervlakte van 48 m² wordt hiermee overschreden. De totale vloeroppervlakte van de woning bedraagt circa 200m². Van de schuur wordt 200m² (van de 250m²) gebruikt ten behoeve van het bedrijf aan huis. Het bedrijf aan huis heeft binnen de woning een kleine ruimte van 10m² beschikbaar als kantoor. Hiermee bedraagt de totale oppervlakte van het bedrijf aan huis circa 210 m². Dit is 47% van het totale vloeroppervlak van de bebouwing. De maximale toegestane oppervlakte van 48 m² wordt hiermee overschreden.

Aangezien aanvullende functies niet meer mogen bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen, past het oppervlak aan functies tevens niet binnen de planregels van het vigerend bestemmingsplan.

Ook het feit dat het bedrijf aan huis niet in de woning maar in een bijgebouw is gesitueerd, is een strijdigheid met de regels voor bedrijven aan huis.

Verder wordt wel voldaan aan de overige regels voor aan-huis-verbonden bedrijven, zoals onder andere dat de bedrijfsactiviteiten door hoofdbewoner worden uitgevoerd, er geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling is, er geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte optreedt en dat geen (permanente) buitenopslag plaatsvindt van goederen ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf.

Conclusie

De realisatie van het nieuwe bijgebouw past vanwege de afmetingen én de overschrijding van het bruto oppervlak van het aan-huis-verbonden bedrijf niet binnen het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Middenbeemster en Westbeemster 2013' met in rood het plangebied

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. De motivering voor afwijking is opgenomen in hoofdstuk 4.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een woonperceel aan de Jisperweg 87 in het buitengebied van Westbeemster. Het perceel heeft een (kadastrale) oppervlakte van 1370 m². Op het perceel staan een vrijstaande woning met bijbehorende schuur. De totale oppervlakte van de bouwwerken bedraagt ca. 300 m².

De woning betreft een vrijstaande woning met een ontsluiting via de Jisperweg. De woning bestaat uit één bouwlaag met daarop een zadeldak. Op enige afstand van de woning staat een grote schuur. De bestaande schuur is reeds lange tijd in gebruik als opslag voor het beroep van de bewoner van het woongebouw en heeft daarom meerdere functies gehad. Ongeveer een decennium geleden is het perceel met de bijbehorende gebouwen in gebruik genomen door de familie Aberson. Het vrijstaande bijgebouw wordt gebruikt voor de opslag van het full service hoveniersbedrijf 'Aberson Tuinontwerp'.



Luchtfoto plangebied vanuit het oosten, waarbij de oude schuur is aangeduid

Bron: Globespotter

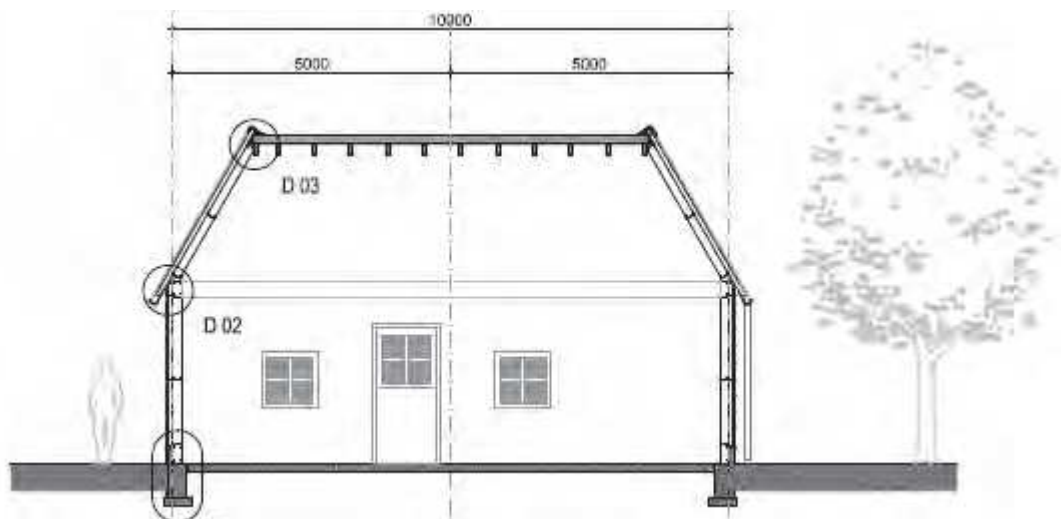
2.2 Het plan

Aangezien de bouwkundige staat van de schuur niet meer voldoet aan de wensen van het hoveniersbedrijf is het plan opgevat om een nieuwe schuur te bouwen. De oude schuur is gesitueerd achterin het midden van het perceel, rechts van de woning. De nieuwe schuur wordt gebouwd op de fundering van de bestaande schuur en heeft dezelfde oppervlakte van ca. 150 m². De goot- en bouwhoogte van de nieuwe schuur bedraagt 3 meter respectievelijk 6 meter. De nieuwe schuur wordt voorzien van een tweetal overheaddeuren. Als gevolg van deze wijziging is de nieuwe schuur, in tegenstelling tot de oude schuur, geschikt voor het stallen van voertuigen en/of het binnen laden en lossen van materiaal.

Ruimtelijke onderbouwing
Dhr. M. Aberson
Jisperweg 87 te Westbeemster

20170064-00
22 januari 2018
blad 5

Door de vorm van de kap van de schuur enigszins te wijzigen ten opzichte van de oude schuur, kan de interne gebruiksruimte van de schuur worden vergroot. Het plaatsen van bijvoorbeeld lange palen of ladders is hiermee meer mogelijk.



Doorsnede

Aanvullend op de hoveniersactiviteiten zijn de bewoners voornemens om artikelen via internet te verkopen. Het is hierbij niet de bedoeling dat de kopers de artikelen ophalen. Voor het verzenden zal gebruik worden gemaakt van een pakketdienst. Het aantal verkeersbewegingen neemt hiermee minimaal toe. In worst case scenario zal het gaan om maximaal 6 verkeersbewegingen per dag (pakketdienst en/of leverancier producten: heen en terug).



Luchtfoto plangebied vanuit het westen

Bron: Globespotter

Ruimtelijke onderbouwing
Dhr. M. Aberson
Jisperweg 87 te Westbeemster

20170064-00
22 januari 2018
blad 6

Op het perceel, langs de Jisperweg en langs de Hobrederweg aan de zuidoostzijde is afschermend groen aanwezig. De schuur is hierdoor enkel zichtbaar vanaf de voorzijde van het perceel. De schuur is altijd aanwezig geweest en wordt in hetzelfde formaat herbouwd, waardoor de ruimtelijke impact beperkt is.



De nieuwe schuur met de bijbehorende functies (hoveniersbedrijf/ internetverkoop) kan planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een projectafwijakingsbesluit ex art. 2.12 lid 1 onder a3 Wabo.

Welstand

Op 3 juli s het bouwplan beoordeeld door de Welstandscommissie Beemster. De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de criteria in de Beemster Omgevingsnota. Het plan voldoet, naar haar mening, aan redelijke eisen van welstand.

3 UITVOERBAARHEID

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van herbouw van een schuur op het perceel Jisperweg 87 te Westbeemster. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van plan in relatie tot beleid, omgevingsaspecten, financieel en maatschappelijk.

3.1 Beleidskader

Gezien het kleinschalige karakter van het plan zijn de rijks- en provinciale toetsingskaders niet aan de orde. De realisering van een schuur is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in 3.1.6, lid 2 Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

De ontwikkeling is niet in strijd met de structuurvisie 'Beemstermaat' die de gemeente Beemster op 10 juli 2012 heeft opgesteld en met de toekomstvisie van de gemeente. De sterke ruimtelijke identiteit van de droogmakerij wordt niet aangetast en de schuur past binnen de kleinschalige, dorpse bebouwing van Westbeemster.

Tot 2013 was op het volledige perceel een bedrijfsbestemming van toepassing. Tot het moment van de bestemmingswijziging in 2013 paste de schuur met opslagfunctie met haar hoveniersactiviteiten dan ook binnen de kaders van het bestemmingsplan. Volgens het voorheen geldende bestemmingsplan Westbeemster 1986 lag op het perceel Jisperweg 87 de bestemming Handel en Nijverheid. Hoewel de betreffende bedrijfsactiviteiten qua aard niet op de limitatieve lijst van toelaatbare bedrijfsactiviteiten stonden (maar hiervoor een binnenplanse afwijking overweegbaar was), maar een webwinkel via de specifieke gebruiksregels wel mogelijk was, zou de gewenste situering en omvang van de bedrijfsactiviteiten wel hebben voldaan aan de regels van deze voormalige bedrijfsbestemming.

Het nieuwe bestemmingsplan laat wel een bedrijf aan huis toe, maar met een oppervlaktebeperking. Binnen de voorliggende planontwikkeling gaat het om een kleinschalig hoveniersbedrijf en een webwinkel (verkoop artikelen via internet), welke is gevestigd in een bijgebouw bij de woning van de eigenaar (Bedrijf aan huis). De toegestane oppervlakte op basis van het bestemmingsplan is niet voldoende om te voldoen aan de vraag vanuit beide bedrijfsfuncties.

Om het gebruik en de kwaliteit van het bijgebouw te verbeteren is men voornemens om het bestaande bijgebouw te amoveren en een nieuw bijgebouw te realiseren op de bestaande fundering. Als gevolg van deze wijziging neemt de oppervlakte van de bedrijfsactiviteit niet toe. Alleen de goot- en bouwhoogte nemen toe om het gebruiksgemak van het pand te bevorderen, maar deze hoogtes passen binnen het vigerend bestemmingsplan. Dit past binnen het beleid van de gemeente Beemster, waarbij het aantal m² aan bedrijfsvloeroppervlak niet toeneemt en de maat en schaal van het bedrijf nog steeds past in het buitengebied.

3.2 Omgevingsaspecten

Gezien het kleinschalige karakter van het plan en de beperkte invloed op de omgeving is een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten niet aan de orde. Er is geen sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de herbouw van de schuur. Het bouwwerk is geen gevoelig object en het perceel heeft een woonbestemming, waarbinnen de opslagfunctie van een aan-huis—verbonden bedrijf planologisch mogelijk is. Onderstaand zijn de omgevingsaspecten kort beschreven.

3.2.1 Bodem

Er is geen sprake van een functiewijziging. Ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouw, dient bij de omgevingsvergunning een gedegen bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden overlegd. Door AGEL adviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie.

De resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Jisperweg 87 te Westbeemster' AGEL adviseurs, d.d. 10 augustus 2017, met kenmerk D01/20170064. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat vanuit het aspect 'Bodem' geen belemmeringen worden voorzien ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

3.2.2 Geluid

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De herbouw van de schuur is geen gevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

De schuur wordt gebruikt ten behoeve van opslag ten behoeve van het hoveniersbedrijf en de opslag van internetartikelen, dat reeds op het perceel plaatsvindt (Bedrijf aan huis). Er is naar verwachting geen sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van het plan. Het plan kan derhalve als NIBM worden beschouwd. Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering.

3.2.4 Water

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te voeren.

Het verhard oppervlak neemt door het plan slechts beperkt toe. De nieuwe schuur zal worden gebouwd op de fundering van de bestaande (te amoveren) schuur. Het hemelwaterafvoer van het dak van de schuur wordt, overeenkomstig de bestaande situatie, afgekoppeld op het oppervlaktewater ten oosten van het perceel.

De bestaande oprit c.q. het verharde pad naar de overheaddeuren zal wellicht enigszins worden verbreed, aansluitend op de breedte van de overheaddeuren. De gevolgen van deze verharding is slechts beperkt. De afwatering van deze verharding zal plaatsvinden langs de zijkant van de verharding; de tuin. Het verbrede pad heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de afwatering of de grondwaterstand. Langs de oprit is voldoende grond aanwezig voor de afwatering. Dit heeft geen effect op de waterhuishouding.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen aandacht te worden geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke materialen. Verder mogen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Voor het afvalwater wijzigt de situatie als gevolg van de ontwikkeling niet. De nieuwe schuur wordt niet voorzien van een toilet of anderszins. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen binnen de woning. Het gaat om een bedrijf/beroep aan huis van de bewoner. Het bedrijf heeft verder geen personeel.

Ten behoeve van de ontwikkeling is de digitale watertoets van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier uitgevoerd. De resultaten van deze toets zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit de resultaten blijkt dat het aspect 'Water' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

3.2.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handling van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval.

Het nieuwe bijgebouw betreft geen wijzigen in het aantal (beperkt) kwetsbare objecten. De effecten van risicovolle inrichtingen of routes in de omgeving hoeven niet te worden onderzocht. Ook levert het plan geen risico's voor de omgeving. Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering.

3.2.6 Bedrijfshinder

Vanuit omgeving richting ontwikkeling

Door het uitvoeren van een omgevingstoets dient beoordeeld te worden of er als gevolg van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, bestaande uit een milieugevoelige functie, geen zodanige beperkingen ontstaan voor nabijgelegen activiteiten dat de bedrijfsvoering hiervan onnodig wordt beperkt. Daarnaast dient beoordeeld te worden dat of ter plaatse van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat dan wel een verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd.

Een schuur is geen milieugevoelige functie. De realisatie van de schuur levert derhalve ten aanzien van eventuele bedrijfsvoering en/of uitbreidingsmogelijkheden van de rondom aanwezige bedrijven geen beperking op.

Vanuit ontwikkeling richting omgeving

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk.

Daarbij wordt traditioneel gebruik gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen voor verschillende vastgestelde bedrijfstypen. Voor de voorgestane functies gelden op basis van de VNG-brochure de volgende richtafstanden:

SBI	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
016	Hoverniersbedrijf b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2
63	Internetverkoop / kantoor	0	0	10	0	10	1

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functies (woningen) zijn op een afstand van 30 meter of meer gelegen. Hiermee wordt voldaan de richtafstand vanuit de VNG-brochure. De opslag van internetartikelen en hoveniersbenodigdheden hebben geen gevolgen voor het bestaande woon- en leefklimaat. Het aspect 'Bedrijfshinder' vormt geen belemmering.

3.2.7 Natuurwetgeving

Door AGEL adviseurs is een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Quickscan Natuurwetgeving Jisperweg 87 te Westbeemster' d.d. 3 augustus 2017, met kenmerk D01/20160064-00. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 1,5 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Eilandspolder". Het Natura 2000-gebied betreft een vogel- en habitatrichtlijngebied en PAS-gebied. Gezien de kleinschaligheid van de voorgenomen ingreep, toekomstige functie en de ligging zijn factoren zoals verontreiniging oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling namelijk niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN is gelegen op circa 1,5 kilometer ten westen van het plangebied. Met de beoogde planontwikkeling is geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurnetwerk is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Planten

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde (vaat)planten aanwezig. Beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Wet natuurbescherming (Wnb), omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Wnb en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt dat enkel een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (*vleermuisprotocol*), onderzocht.

De bebouwing ter plaatse betreft een oude enkelwandige houten schuur met een golfplaten dak zonder isolatie. De schuur biedt geen ruimtes of holtes met een stabiel klimaat waar vleermuizen gebruik van kan maken als rust- en verblijfplaats.

Ter hoogte van het plangebied zijn enkele solitaire bomen gesitueerd. De bomen zijn te klein om huisvesting (holtes, spleten, scheuren, losse bast) te kunnen bieden aan boombewonende vleermuizen. Het voorkomen van rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is daarom niet aan de orde.

De groene lijnelementen in de directe omgevingen kunnen wel gebruikt worden als vliegroute of foerageergebied. Met de voorgenomen ontwikkeling zullen deze lijnelementen niet verdwijnen. Het verdwijnen van groene lijnelementen met als mogelijke functie vliegroute en foerageergebied is daarom niet aan de orde.

Vogels

Ten tijde van het oriënterend veldbezoek zijn geen vogels waargenomen. In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen. Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. Versturende activiteiten zoals rooi- of sloopwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Als deze vogels bij het zoeken van een nestlocatie merken dat het plangebied en/of de directe omgeving te verstorend is door activiteiten, zullen ze elders een geschikte nestlocatie zoeken. Indien binnen de broedperiode gestart dient te worden met de voorgenoemde werkzaamheden, is dit mogelijk als aantoonbaar is vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Tijdens het veldbezoek is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van roofvogels en rust- en verblijfplaats van deze roofvogels. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels en gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals kerkuilen en hun roestplaatsen) zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. De bebouwing is gezien de kleinschaligheid, positionering en vervallen staat ongeschikt als rust- en verblijfplaats voor gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten.

Amfibieën

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en zijn de biotopen voor de waargenomen beschermde amfibieën niet aanwezig. Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de afwezigheid van een geschikt landhabitat. Algemeen voorkomende amfibieën zijn licht beschermd. Strikt beschermde amfibiesoorten eisen echter een veel specifiek en stabiel leefgebied dan in het plangebied aanwezig is. De zwaardere beschermde soorten zijn niet te verwachten.

Voor algemeen voorkomende amfibiesoorten als gewone pad en de bruine kikker geldt een vrijstelling in de provincie Noord-Holland. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen oppervlakte water worden gedempt of vergraven. Negatieve effecten zijn niet te verwachten op de beschermde amfibiesoorten.

Aangezien de rugstreeppad in nabijheid van het plangebied is waargenomen wordt, ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad tijdens de bouw, wel aanbevolen om:

- Tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter in door te brengen);
- Als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, paddenschermen te plaatsen;
- Afdekken of dempen van natte plekken.

Overige soortgroepen

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor reptielen, vissen en ongewervelde. Geschikte leef biotopen ontbreken. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit het aspect 'Natuurwetgeving' geen belemmeringen worden voorzien ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

3.2.8 Archeologie

De planlocatie ligt in een gebied met een hoge archeologische waarde. Als gevolg van het behouden van de fundering vinden er geen grondroerende werkzaamheden plaats als gevolg van de planontwikkeling. Er is geen archeologisch vooronderzoek nodig. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering.

3.2.9 Technische infrastructuur

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan. Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Beemster en de initiatiefnemer is een planschadeafwentelingsovereenkomst gesloten. Het verhalen van de plankosten kan via de legesverordening van de gemeente verlopen. Het plan is voor de gemeente Beemster derhalve een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat, gelet op art. 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening, het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

3.4 Maatschappelijk haalbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de ruimtelijk onderbouwing toegezonden aan de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (VRZW). Het Hoogheemraadschap heeft een reactie ingediend bij de gemeente, welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Naar aanleiding van deze reactie is in paragraaf 3.2.4 een nadere onderbouwing opgenomen over het onderdeel 'afvalwater'.

Door de gemeente Purmerend is van 4 december 2017 tot en met 15 januari 2018 de ontwerp-omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken ten behoeve van de bouw van een nieuwe schuur ter inzage gelegd. Hierbij is eenieder de mogelijkheid geboden om een reactie in te dienen op het plan. In het kader van de procedure zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ruimtelijke onderbouwing
Dhr. M. Aberson
Jisperweg 87 te Westbeemster

20170064-00
22 januari 2018
blad 14

4 MOTIVERING AFWIJKING

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt de procedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Het plan betreft een beperkte afwijking van het vigerende bestemmingsplan 'Middenbeemster en Westbeemster 2013'. De overschrijdingen doen geen afbreuk aan het beoogde karakter van het buitengebied van Westbeemster, maar zijn noodzakelijk om te komen tot een optimale bouwtechnische en functionele uitwerking.

De overschrijdingen zorgen in de praktijk voor weinig verandering en dragen bij aan het landelijke beeld dat voor ogen wordt gestaan in Westbeemster. Ook het kleur- en materiaalgebruik (hout, zwart/antraciet) past binnen het karakter van de buurt. Het plan is derhalve goed ingepast in zijn omgeving.

BIJLAGE 1

WATERTOETS



datum 10-10-2017
dossiercode 20171010-12-16178

Project: herbouw schuur
Gemeente: Beemster
Aanvrager: M. Aberson
Organisatie: Aberson Tuinontwerp

Geachte heer/mevrouw M. Aberson,

Voor het plan *herbouw schuur* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de **korte procedure** worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt verwerken. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen met betrekking tot de watertoets. Mochten er desondanks vragen zijn dan kunt u op onze watertoetspagina een link vinden naar de gebiedsindeling van onze regioadviseurs en rechtstreeks contact opnemen met één van hen. (https://www.hhnk.nl/portaal/schoon-en-gezond-water_3556/item/watertoets_3017.html.) U kunt ook met ons algemene nummer bellen (072-582 8282) en vragen naar de regioadviseur voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt.

Wij hebben uw aanvraag als een melding ontvangen en zullen deze archiveren. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap een controle doen of de conclusies ten aanzien van de wateraspecten kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Dit formulier en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD

T 072 582 8282
F 072 582 7010
E post@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *herbouw schuur* in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2014



datum 10-10-2017
dossiercode 20171010-12-16178

Gegevens aanvrager:

M. Aberson
Aberson Tuinontwerp
Jisperweg 87
1464 NH
Westbeemster
0620617486
info@abersontuinontwerp.nl

Gegevens project:

herbouw schuur
Jisperweg 87
1464 NH
Westbeemster

Gegevens plangebied:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Beemster

Basisvragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
nee

Vervolg vragen:

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 2000 m²?
nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is of wordt genomen?
nee

Heeft het plan een tijdelijke of permanente waterpeilverandering tot gevolg?
nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van (grond)wateroverlast? (Vraag andere partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet)
nee

Betreft het plan een algehele herziening van een bestemmingsplan, een structuurvisie, masterplan, herstructureringsplan, tracébesluit, landinrichtingsplan of grootschalige wegreconstructie?
nee

Aanvullende vragen (korte procedure):

Neemt door het plan de verharding toe met een hoeveelheid tussen 800 m² en 2000 m²?
nee

Hieronder kunt u in m2 aangeven met welke hoeveelheid de verharding toeneemt. Indien er geen toename is, vult u 0 in.
0 m2

Hoe wordt in het plan het afvalwater en het hemelwater behandeld?

Via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater

Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk belast wordt?

nee

Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig?

ja

Worden er in het plan wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem aangebracht of vinden er werkzaamheden plaats binnen 5 meter van een waterloop?

nee

Is er sprake van een tijdelijke of permanente grondwateronttrekking en/of -lozing?

nee



Afbeelding plangebied en eventueel geraakte kaartlagen

BIJLAGE 2

VOOROVERLEGREACTIE
HOOGHEEMRAADSCHAP HOLLANDS NOORDERKWARTIER

Onderwerp:

FW: Bouwplan Jisperweg 87, Westbeemster

Van: Veerman, Femke [<mailto:F.Veerman@hhnk.nl>]

Verzonden: donderdag 7 december 2017 10:28

Aan: Haagsma, J.D. (Jacob-Dirk)

Onderwerp: RE: Wettelijk vooroverleg bouwplan Jisperweg 87, Westbeemster

Geachte heer Haagsma, Beste Jacob Dirk,

Op 2 november heeft u namens gemeente Beemster het hoogheemraadschap in de gelegenheid gesteld om in het kader van artikel 3.1.1. Bro te reageren op het bouwplan aan de Jisperweg 87 te Westbeemster (ons plannummer 2334).

Voor deze ontwikkeling is op 10 oktober 2017 de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen (ons registratienummer: 17.0125582). Het wateradvies geeft aan dat er een beperkte invloed is op de waterhuishouding en dat de **korte procedure** van toepassing is.

Deze ontwikkeling bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een waterkering, ook raakt het geen belangen van de wegentaak en het aantal voertuigbewegingen blijft ook nagenoeg gelijk.

Enkele aandachtspunten:

- Materiaalgebruik, ivm af te koppelen dakoppervlak – Er mogen geen uitlogende materialen worden toegepast. Op bladzijde 9 van de ruimtelijke onderbouwing wordt hier al aandacht aan besteed en dit is als uitgangspunt opgenomen. Dit onderschrijft het hoogheemraadschap.
- Afwatering terreinverharding; In de digitale watertoets is gewezen op dat afkoppelen van hemelwater van schone oppervlakken is toegestaan. Speciale aandacht gaat uit naar vervuiling op het terrein, in dit geval als gevolg van hoveniersactiviteiten (laden- lossen etc.), die indirect de waterkwaliteit nadelig zouden kunnen beïnvloeden. Speciale aandacht gaat hierbij ook uit naar zorgvuldig omgaan met bestrijdingsmiddelen de kans op lekken van brandstoffen en minerale oliën. Als er een geringe hoeveelheid wordt gelekt, zie je het niet meer, maar het heeft na afstroming met hemelwater een zeer grote negatieve impact op de waterkwaliteit!
- Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande drukriolering. Kunt u nog nader toelichten hoe de lozingssituatie voor het afvalwater is, en is er ook sprake van een toename aan afvalwater (personeel?)? Wordt de schuur ook met een kantine en een toilet met doucheruimte ingericht? Kunt u hier nog nader op ingaan in de ruimtelijke onderbouwing?

Voor de bouwwerkzaamheden adviseren wij om tijdig afstemming te zoeken met Sjaak Koning, de gebiedsbeheerder van het hoogheemraadschap. Hij kan bevestigen dat de bouwwerkzaamheden conform de beschreven uitgangspunten worden gerealiseerd en dat de waterhuishouding tijdens de bouwwerkzaamheden niet nadelig wordt beïnvloed.

Het hoogheemraadschap kan instemmen met deze ontwikkeling.
Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

F.M. (Femke) Veerman
Regioadviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Afdeling Watersystemen, Cluster Kennis & Ontwikkeling

Op dinsdag, woensdag en donderdag op kantoor

Bezoekadres:
Stationsweg 136, 1703 WC te Heerhugowaard
Postadres:

Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

t. (072)58 27 259

e. f.veerman@hhnk.nl

w. www.hhnk.nl

 Is het echt nodig om deze e-mail te printen? Denk Groen!

