

DEFINITIEF

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Beemster, namens dezen, de teammanager Vergunningen: 3768611

J.H.H. de Bruijn



Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan “achter Middenweg 186”

te Middenbeemster

Opgesteld door: Brolan

Email: info@brolan.nl

In samenwerking met:

KB&R

Email: henkkalkhaar@upcmail.nl

d.d. 15 mei 2019

Toelichting

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Planomschrijving.....	5
2.1 Plangebied	5
2.2 Plan.....	5
2.3 Stedenbouwkundige motivatie	6
2.4 Strijdigheid bestemmingsplan.....	9
2.5 Nut en noodzaak	9
3. Omgevingsanalyse	4
3.1 Algemeen	10
3.2 Middenbeemster.....	11
4. Beleidskaders	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte.....	12
4.1.2 AmvB (Barro)	12
4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking.....	14
4.2 Provinciaal beleid	14
4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)	14
4.2.2 Provinciale woonvisie 2010 – 2020	15
4.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
4.3.1 Gebiedsvisie Waterland 2040.....	15
4.3.2 Regionale actieprogramma Amsterdam	16
4.3.3 Gemeentelijk beleid	16
5. Omgevingsaspecten.....	8
5.1 archeologie	18
5.2 Geluid	19
5.3 Water	19
5.4 Flora en Fauna.....	20
5.5 Bodem	20
5.6 Verkeer	20
5.7 Externe veiligheid	23
5.8 Luchtkwaliteit.....	23
5.9 Kavels en leidingen	23
6. Economische uitvoerbaarheid.....	24
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Bijlage I	Digitale watertoets
Bijlage II	Rapport Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek Middenweg 186 te Middenbeemster
Bijlage III	Rapport flora- en faunaonderzoek Middenweg 186 te Middenbeemster
Bijlage IV	Rapport bodemonderzoek Middenweg 186 te Middenbeemster
Bijlage V	Verslag informatieavond d.d. 26 september 2017

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

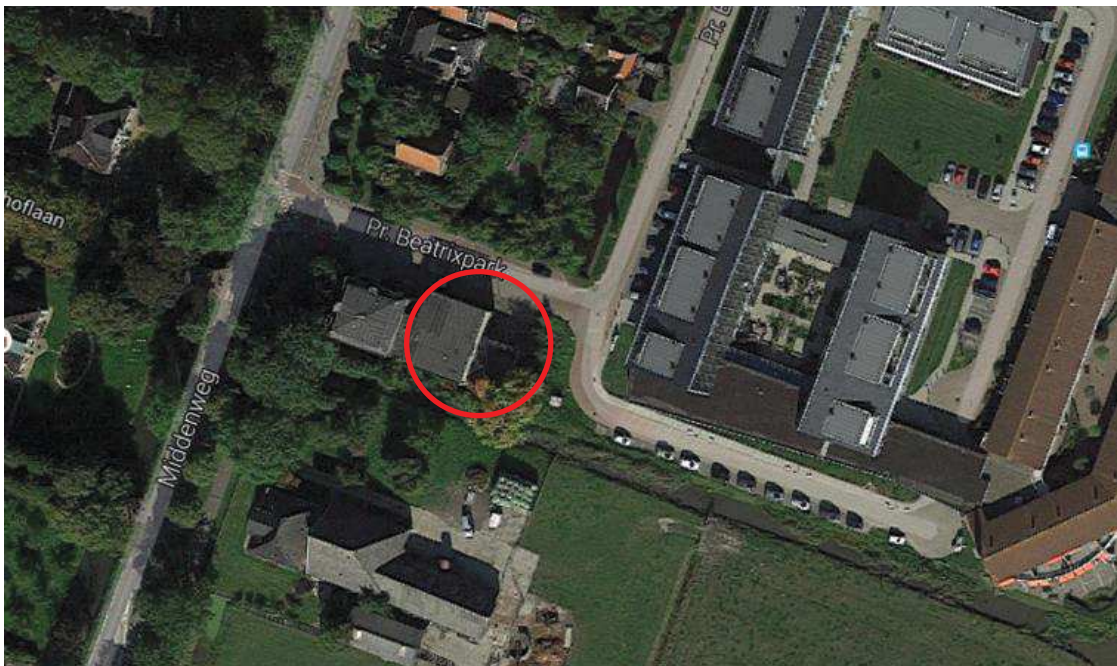
Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de Middenweg achter 186 in Middenbeemster (gemeente Beemster) een woongebouw met negen nieuwbouw appartementen te realiseren. Op de locatie nu bevinden zich verouderde opstallen (voormalig bankkantoor).

1.2 Ligging plangebied

Het betreffende perceel is gelegen in het centrum van Middenbeemster.

In de huidige situatie staat aan de Middenweg 186 (hoek Prinses Beatrixpark) de oorspronkelijk als notariswoning gebouwde kantoorvilla met de naam “Schoonoord”. De villa is recentelijk gerenoveerd.

Door de behoefte aan extra kantoorruimte is in het verleden de villa aan de achterzijde uitgebreid. Deze aanzienlijke uitbreiding onderscheidt zich duidelijk in architectuur van de villa en vormt onderdeel van de gewenste ontwikkeling.



Figuur 1 – luchtfoto bedoelde locatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van woningen (appartementen) binnen de aangegeven bestemming. Het perceel is bestemd als “Kantoor” in het van toepassing zijnde bestemmingsplan “Middenbeemster en Westbeemster 2013”. Binnen het aangegeven bouwvlak van de bestemming “Kantoor” mogen geen woningen worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 11 juni 2013. Zie de plankaart in figuur 2.



Figuur 2 – uitsnede plankaart bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onder meer ingegaan op de onderstaande aspecten:

- hoofdstuk 2: het project
- hoofdstuk 3: omgevingsanalyse
- hoofdstuk 4: beleidskaders
- hoofdstuk 5: omgevingsaspecten
- hoofdstuk 6: economische uitvoerbaarheid
- hoofdstuk 7: maatschappelijke uitvoerbaarheid

2. Planomschrijving

2.1 Plangebied

Het plangebied betreft een bestaand kantoorpand op het perceel Middenweg achter 186, grenzend aan het Prinses Beatrixpark. De exacte ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3 – plangebied

2.2 Plan

Het bouwplan betreft het realiseren van negen appartementen op de plek van de voormalige kantoren achter villa “Schoonoord”. De nieuwbouw staat geheel vrij van de villa. Zie figuur 4 voor de situatietekening. De villa komt derhalve volledig los te staan van de nieuwbouw. Door de opzet van het losstaande gebouw met appartementen is het bouwvlak wat verschoven.

De totale bebouwing bestaat uit drie bouwlagen. De goot- en nokhoogte worden niet overschreden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.



Figuur 4 – situatietekening

2.3 Stedenbouwkundige motivatie

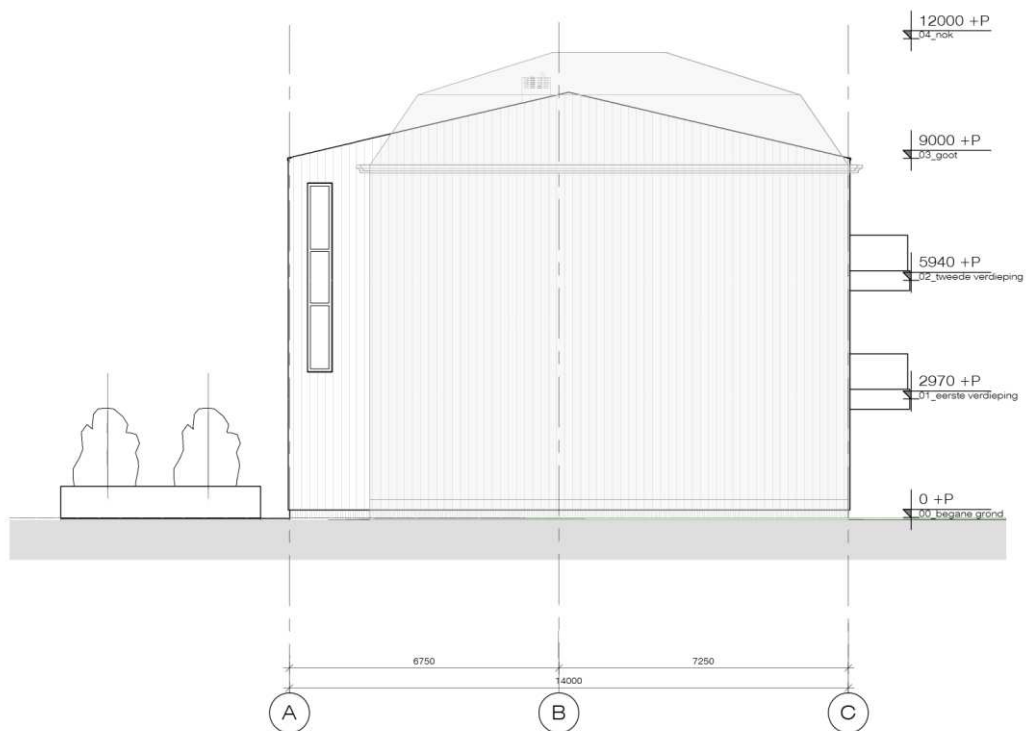
Het plan (zie figuur 5-9) betreft het realiseren van appartementen in een compact volume bestaande uit drie bouwlagen. Het bouwplan voldoet zowel aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden als aan de welstandelijke eisen. Hiervoor is overleg geweest met de stedenbouwkundige van de gemeente Beemster. Tevens is het plan getoetst door de erfgoedcommissie, vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht. Ook is een advies aan de welstandscommissie gevraagd. Beide commissies hebben een positief advies gegeven.

De vormgeving van de nieuwbouw refereert aan Villa Schoonoord als tweedelijs bebouwing met ingetogen architectuur en materiaalgebruik. Het is een moderne aansluiting op het achtergelegen terrein van Woonzorg en straks de nieuwbouwwijk De Keyser. Door onder meer wonen met tuin op de begane grond te situeren ontstaat een vriendelijk karakter.

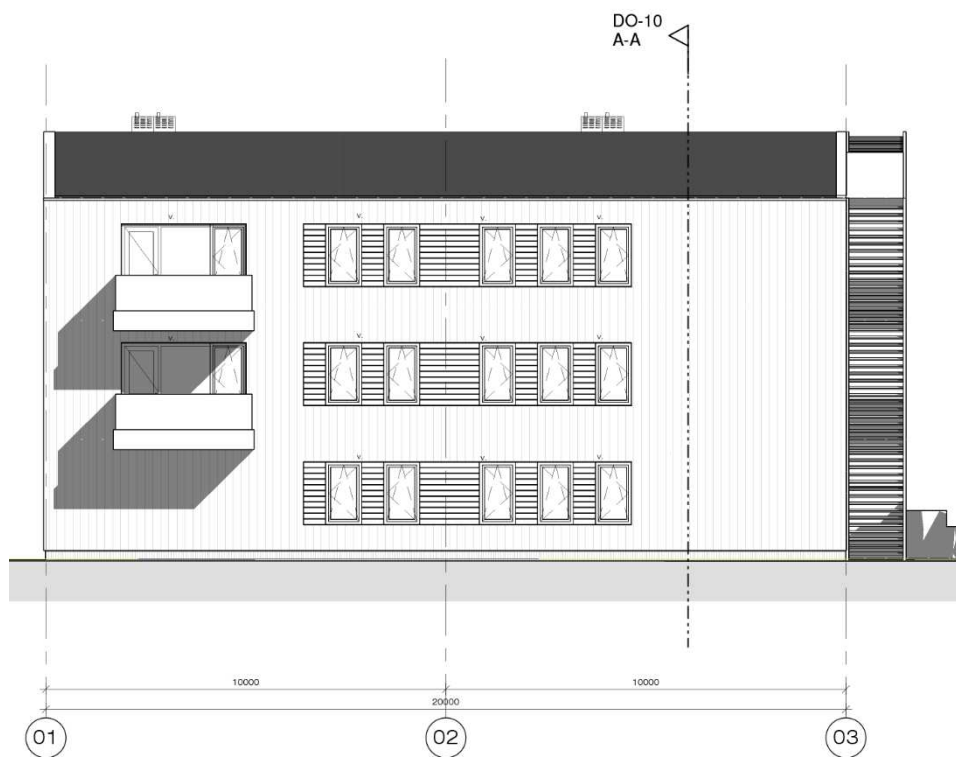
De ontsluiting van de appartementen geschiedt inpandig middels trap en lift, de ontsluiting van het pand zelf is aan het Prinses Beatrixpark. De begane grond is voorzien van inpandige bergingen en een gemeenschappelijke ruimte.



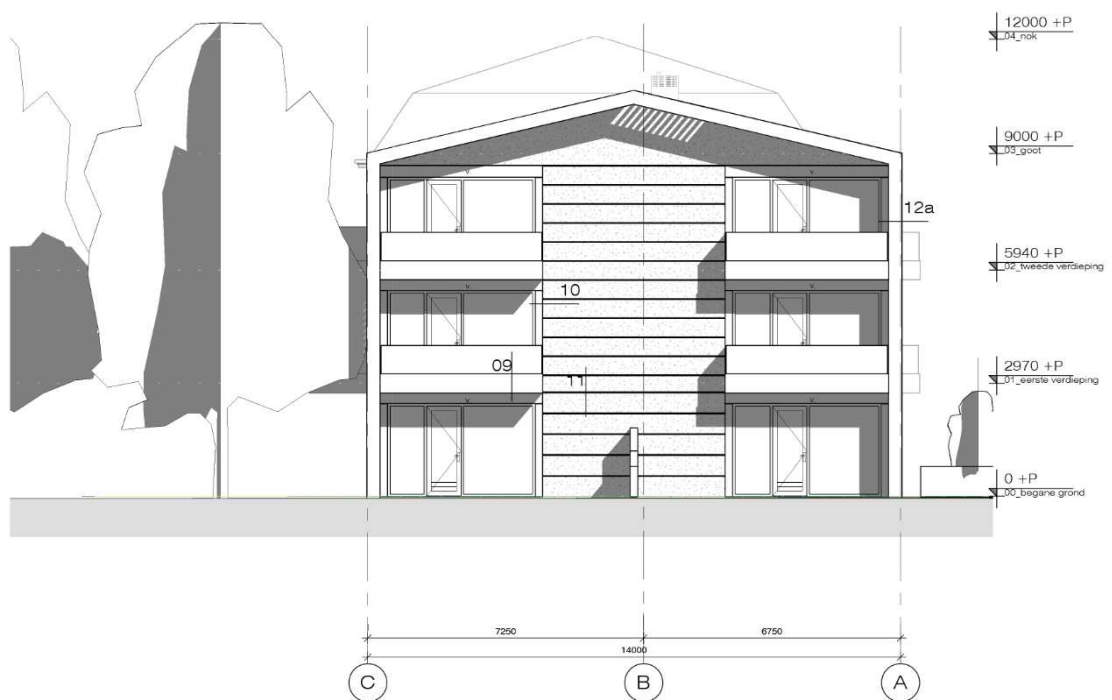
Figuur 5 – impressie



Figuur 6 – gevelaanzicht westzijde



Figuur 7 – gevelaanzicht zuidzijde



Figuur 8 – gevelaanzicht oostzijde



Figuur 9 – gevelaanzicht noordzijde

2.4 Strijdigheid bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Het perceel is bestemd als “Kantoor”, waarbij hoofdgebouwen mogelijk zijn binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De functiewijziging van kantoor naar woningen is in strijd met de omschrijving van de bestemming. Daarnaast is het bouwvlak niet meer passend; er is in een knip gekomen in de zijde aan de Middenweg en de achterzijde waar de nieuwbouw komt.

Voor het realiseren van de negen appartementen kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van genoemd bestemmingsplan, wanneer hier een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

2.5 Nut en noodzaak

Het nut en de noodzaak van dit initiatief ligt in het feit dat er in Middenbeemster vraag is naar gelijkvloers wonen binnen de kern van het dorp. Deze locatie leent zich voor transformatie, waarbij sloop en nieuwbouw voor de hand ligt en is gelegen binnen de kern van het dorp.

3. Omgevingsanalyse

3.1 Algemeen

De Beemster is tussen 1608 en 1612 drooggelegd door Amsterdamse kooplieden die het project onder andere met VOC-gelden en verdiensten uit de Oostzeehandel financierden. Rond het Beemstermeer werd daarom een ringdijk met een ringvaart aangelegd. Vervolgens werd het water met behulp van een aantal molengangen met elk drie molens uitgemalen, die nadien voor de afwatering van de polder moesten zorgen. Op 19 mei 1612 viel De Beemster definitief droog. De denkbeelden van de Gouden Eeuw bepaalden in 1612 de structuur van de verkaveling. De Beemster was het eerste grootschalige landschapsproject in de wereld waarin het principe van de Gulden Snede volledig werd toegepast. Toen werd het nieuwe land verdeeld in een raster van vierkanten van 1.850 bij 1.850 meter, volgens de klassieke opvattingen is dat een volledig harmonieus geheel. De verkaveling voldeed zonder meer aan de wensen van de droogleggers en hun opdrachtgevers, want symmetrie werd in de 17e eeuw gezien als de absolute perfectie. Dit verkavelingspatroon is nu nog steeds terug te vinden in De Beemster. Oorspronkelijk waren er voor De Beemster in de 17e eeuw vijf woonkernen geprojecteerd. Daarvan zijn het centrumdorp Middenbeemster en Westbeemster en Noordbeemster daadwerkelijk gerealiseerd, Zuid- en Oostbeemster werden samengevoegd tot Zuidoostbeemster.

3.2 Middenbeemster

Middenbeemster is het oudste dorp van de Beemster, dat zoals de naam al zegt midden in de droogmakerij de Beemster is gesitueerd. Het is aangelegd op de kruising van de Middenweg en de Rijperweg. Met de aanleg van een rechthoekig plein in 1610 en de bouw van de kerk in 1623 aan dit plein ontstond een kruisdorp in het midden van de polder. Middenbeemster groeide dankzij het plein en de kerk al snel uit tot het centrum van de Beemster met centrumfuncties als een veemarkt en rondom het plein een Herenhuis, een weeshuis, een school en een korenmolen.

Rond 1900 was Middenbeemster als kruisdorp nog duidelijk herkenbaar en tot halverwege de 20e eeuw voldeed het kruisdorp aan de uitbreidingsbehoefte. In de periode na de tweede wereldoorlog is het dorp ook buiten het kruis uitgebreid. Drie kwadranten werden bebouwd waarbij de periode van bouwen momenteel nog duidelijk afleesbaar is aan de architectuur. Kenmerkend voor de verschillende uitbreidingen is:

- de herkenbare orthogonale richtingen van de polder zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte;
- de verspringende blokstructuur binnen de kwadranten door knikken of sprongen in straten of het draaien van de bouwrichting;
- openbare groenplekken binnen de blokstructuur;
- de inpassing van de lange rechte perceelssloten grotendeels gelegen aan de openbare ruimte;
- een overwegende bouwhoogte van twee lagen met kap, de kerk is duidelijk het hoogste gebouw;
- afwisselend voor- en achterkanten van bebouwing naar het buitengebied gericht waardoor de rand ook afwisselend publiek of privaat terrein is;
- afwisselende bebouwing in massa, bouwhoogte, kapvorm en materiaalgebruik georiënteerd op de Middenweg en Rijperweg, de historische linten.

Het derde kwadrant, de noordoostzijde van Middenbeemster is afgerond tot de poldersloot waardoor de drie kwadranten eenzelfde afmeting zullen hebben. Voor het vierde kwadrant aan de zuidoostzijde zijn woningbouwplannen nu in uitvoering.

Op 26 november 1985 is het centrum van Middenbeemster op grond van artikel 20 van de Monumentenwet aangewezen als beschermd dorpsgezicht in verband met de strakke stedenbouwkundige opzet, daterend uit de 17de eeuw en bepaald door elkaar loodrecht kruisende polderwegen, nog altijd kenmerkend is voor Middenbeemster. De oorspronkelijke functie als verzorgingscentrum van de polder de Beemster in het centrale marktplein is daarbij nog herkenbaar aanwezig. Verder heeft de ruimtelijke ontwikkeling voornamelijk binnen het historisch structurele gegeven van de kwadranten plaatsgevonden en is het bebouwingsbeeld nog samenhangend en waardevol.

4. Beleidskaders

Plannen en projecten worden getoetst aan het relevante beleid dat op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is opgesteld. Op die manier wordt duidelijk of het project past binnen de kaders die door de verschillende overheidslagen zijn gesteld.

De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

De belangrijkste kaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Beemster, en de relatie met de beoogde afwijking, worden in dit hoofdstuk kort weergegeven.

4.1. Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

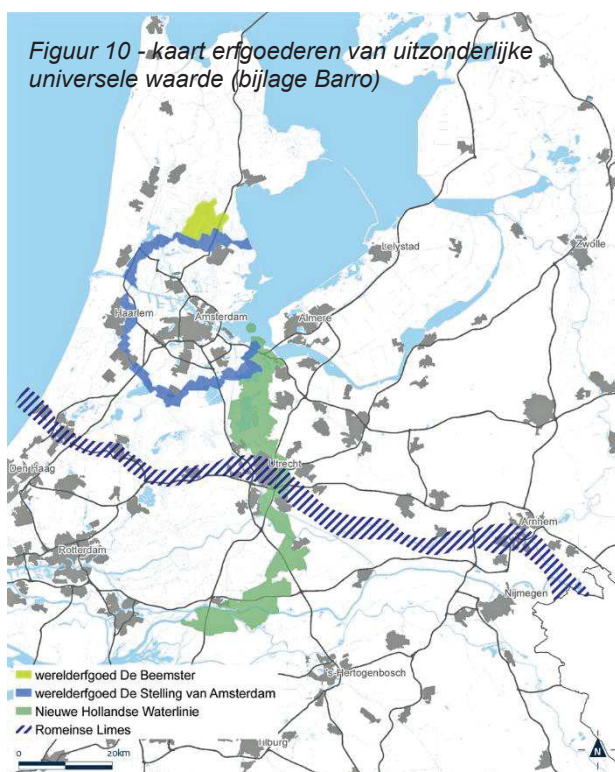
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Hierin zijn de hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid weergegeven, die zien op het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat en het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte. Het kabinet Rutte wil de ruimtelijke ordening verregaand op de schop nemen. De regelgeving voor burgers en ondernemers moet verminderd worden en de nadruk komt te liggen op herstructurering van bestaand bebouwd gebied.

De nationale belangen verzetten zich niet tegen de voorziene ontwikkeling. Bovendien wordt de woningbehoefte in de regio Noordwest-Nederland, waar Beemster in valt en specifiek in en rond Amsterdam in de SVIR benadrukt. Het ontwikkelen van extra woonruimte in de Beemster past dan ook goed in het beleid zoals uiteengezet in de SVIR.

4.1.2 AmvB (Barro)

Bij de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de hiervoor omschreven Nota Ruimte aangemerkt als Structuurvisie en heeft daarmee geen externe werking meer. Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen is de AMvB Ruimte opgesteld. Deze AMvB staat ook bekend als het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit is in werking getreden eind december 2011 en geeft nadere regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.



In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de nationale ruimtelijke belangen, zoals de grote rivieren, Waddenzee en ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op de voorliggende ontwikkeling.

De droogmakerij De Beemster en de Stelling van Amsterdam zijn in het Barro beide aangewezen als 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde'. In het Barro is bepaald dat de provincie in haar verordening regels moet stellen omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten zijn in een bijlage bij het besluit beschreven.

Droogmakerij De Beemster

Voor De Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps) architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
 - a. de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - b. het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 - c. bebouwing langs de wegen;
 - d. de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - e. de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - f. de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - g. de structuur en het karakter van het (beschermd) dorpsgezicht van Middenbeemster;
 - h. het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
2. Grote openheid;
3. Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.

De Stelling van Amsterdam

Voor De Stelling van Amsterdam gelden de volgende kernkwaliteiten:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
 - a. een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - b. sluizen en voor- en achterkanalen;
 - c. de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - d. inundatiegebieden;
 - e. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - f. de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland.

Het initiatief ligt binnen de structuur en het karakter van het beschermd dorpsgezicht van Middenbeemster. Het initiatief verzet zich niet tegen de structuur en het karakter gezien de nieuwbouw achter de Middenweg is gelegen en geen inbreuk pleegt aan de bestaande structuren.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Onderzocht moet worden of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4 en 24 december 2014 201405237/1/R2) behoeft het realiseren van negen appartementen niet als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en laatst gewijzigd op 1 maart 2017. Zij vervangen het streekplan Noord-Holland Zuid en het vastgestelde Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord uit 2003. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand stedelijk gebied, vooral waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten.

In de structuurvisie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040.

Volgens artikel 2 van de PRV wordt onder BSG verstaan: gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening. Inhoudende: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavig perceel valt onder bestaand stedelijk gebied en een kleinschalige ontwikkeling is.

Unesco-werelderfgoed de Stelling van Amsterdam en het Unesco-werelderfgoed De Beemster zijn in de PRV begrensd. Een bestemmingsplan voor die gebieden mag op grond van artikel 22 van de PRV uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten en/of uitzonderlijke universele waarden behouden of versterkt worden. Het bestemmingsplan mag evenmin bestemmingen en regels bevatten die voorzien in:

- een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject;
- een project dat, of een activiteit die, de uitgewerkte uitzonderlijke universele waarden van het Unesco-werelderfgoed "De Beemster" aantast of doet verdwijnen.

Hiervan is geen sprake. De provincie relateert het begrip 'grootschalig' aan de kernkwaliteiten, het al bestaande verstedelijkingspatroon en het verstedelijkingsvolume. Het realiseren van woningen in een bestaand bebouwingslint is uiteraard niet grootschalig. Daarnaast worden, gelet op het feit dat sprake is van inbreiding, evenmin de universele waarden van het Unesco-werelderfgoed "De Beemster" of het Unesco werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam" aangetast.

4.2.2 Provinciale woonvisie 2010 - 2020

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De monitor woningbouw 2017 meldt een oplopend woningtekort in het zuiden van de provincie. Dit ontstaat enerzijds door tekort aan nieuwe woningen, anderzijds door de oplopende groei van het aantal huishoudens. Deze groei zal voorlopig nog aanhouden.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale Actie Programma's (RAP's). Voor Noord-Holland Zuid is in de Gebiedsagenda een (netto) hoeveelheid te bouwen woningen van 100.000 voor de periode tot 2020 opgenomen.

Het initiatief is passend in het beleid van de provincie. Het plan voldoet aan de speerpunten uit de woonvisie; met de realisatie van appartementen wordt voor een meer gevarieerd woningaanbod gezorgd in Middenbeemster.

4.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.3.1 Gebiedsvisie Waterland 2040

De gebiedsvisie Waterland 2040 (2009) heeft als motto Vitaal met karakter en omschrijft de visie op de inrichting van het landschap van Intergemeentelijk samenwerkingsorgaan Waterland. De visie is onder andere gericht op het accommoderen van de gewenste woningbouwontwikkelingen op de lange termijn met daarbij expliciete aandacht voor kwalitatieve toevoegingen en flexibiliteit om op toekomstig sociaaleconomische ontwikkelingen in te kunnen spelen. Daarnaast daar waar mogelijk, passend en gewenst het stedelijke gebied intensiveren binnen de contouren.

Het onderhavige bouwplan past binnen bovenstaande uitgangspunten.

4.3.2 Regionale actieprogramma Amsterdam

De gemeente Beemster is in het Regionale Actie Programma (RAP) Amsterdam opgenomen. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. De ambitie staat niet ter discussie, vraag is wel hoe deze waargemaakt kan worden.

Voor de stadsregio Amsterdam is in het actieprogramma uiteengezet dat de vraag naar woningen het aanbod overstijgt en dat dus meer woningen nodig zijn. Bij de realisatie is het belangrijk dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd.

In het RAP zijn de volgende afspraken opgenomen:

- De gemeenten zetten zich in om versneld 61.120 nieuwbouwwoningen in de periode 2017 – 2024 te realiseren.
- De gemeenten streven ernaar om meer te sturen op de voorraad en het aanbod van betaalbare woningen.
- Opgave is aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.

Het onderhavige bouwplan is niet in het RAP opgenomen als harde plancapaciteit, maar past binnen de bovenstaande uitgangspunten. Door de grote vraag naar woningen, het verschil tussen het woningvraag en de harde plancapaciteit en het geringe aantal woningen zal dit geen verstoring geven.

4.3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Beemstermaat

De Structuurvisie Beemstermaat van de gemeente Beemster (juli 2012) vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet. In deze structuurvisie zijn de ambities genoemd die de gemeente nastreeft. Deze ambities luiden als volgt:

- Behoud en herstel van het landschapspatroon;
- Tegengaan van verrommeling;
- Behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek;
- Recreatie en duurzaamheid versterken;
- Oplossen mobiliteitsdruk binnen neutraal raster.

Deze ambities zijn in zogenaamde 'gouden regels' omgezet. Deze regels hebben als uitgangspunt dat ontwikkeling mogelijk moet zijn om de dynamiek binnen de gemeente te behouden, maar de kernwaarden behouden moeten blijven. Ontwikkelingen moeten passen binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur. Verder is in deze structuurvisie een belangrijke ambitie dat eventuele verdichting in het buitengebied alleen plaatsvindt in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen waar nu bebouwing staat.

Het plan betreft een ontwikkeling in Middenbeemster en is passend in de omgeving doordat er geen aantasting is van de hoofdstructuur (het wordt passend in de structuur vormgegeven) en verrommeling wordt tegengegaan.

Woonvisie Beemster 2018-2025

Als gevolg van allerlei ontwikkelingen de afgelopen jaren is de woningmarkt sterk in beweging is en verandert snel. Denk hierbij aan demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook aan gewijzigd rijksbeleid. Die

ontwikkelingen hebben ieder hun eigen dynamiek. Al deze ontwikkelingen plaatsen de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vragen om een actuele kijk op bekende thema's. In dat kader heeft op 7 november 2017 de gemeenteraad de Woonvisie Beemster 2018-2025 vastgesteld. Deze visie volgt op de Woonvisie Beemster 2008+.

Uitgangspunt die visie is 'vier vitale dorpen, met een mix van bewoners, in een goede woonomgeving met voldoende voorzieningen, met behoud van het karakter van de Beemster'. 'Behoud door ontwikkeling' is de centrale visie waaruit de gemeente Beemster kijkt naar ontwikkelingen en initiatieven. Om dit te kunnen bereiken zijn 4 opgaven geformuleerd:

1. Toekomstbestendig maken van woningen

Levensloopbestendige woningen, energiezuinig.

2. Realisatie van nieuwbouw

Ten behoeve van de doorstroming, het op peil houden van het draagvlak voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, het opvangen van de regionale woningbehoefte. Dit alles met behoud van het eigen karakter van de vier verschillende kernen.

3. Ontwikkelen/bouwen vanuit de vraag

Inspelen op behoeften en wensen van de inwoners. Bijvoorbeeld door collectief particulier opdrachtgeverschap of het bieden van ruimte aan initiatieven voor het bouwen van een extra woning op het erf de huiskavel zodat meerdere generaties bij elkaar kunnen wonen, al dan niet i.c.m. mantelzorg. Of ruimte bieden voor splitsing meer dan twee woningen in een stolp toe te staan.

4. Samenwerking organiseren

De samenwerking met en het participeren van 'de omgeving' zoals corporaties, ontwikkelaars, inwoners, zorgpartijen en de regionale partners wordt steeds intensiever.

Landelijk, maar ook in Beemster, komt er steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare woningen/appartementen. Dit als gevolg van het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens in het algemeen, maar speciaal ook voor ouderen die graag nog een keer verhuizen van hun eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning.

Het onderhavige bouwplan past binnen bovenstaande uitgangspunten. De realisatie van kleinere gelijkvloerse woningen zijn voor Middenbeemster een typisch product voor de doelgroep ouderen en/of jongeren.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Archeologie

Conform de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster is in het plangebied een bijzonder archeologieregime van kracht vanwege de aanwezigheid van veel belangwekkende archeologische bodemsporen en voorwerpen op een relatief kleine oppervlakte.

In het vigerende bestemmingsplan “Middenbeemster en Westbeemster 2013” is bedoelde planlocatie op de plankaart dan ook voorzien van de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” met de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde -2'.

De bijbehorende regels (artikel 20, zie bijlage II) bepalen dat er slechts mag worden gebouwd, indien vooraf door de aanvrager een rapport is overgelegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag wordt verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.



Figuur 11 – vigerende bestemmingsplan

Het vorenstaande is alleen van toepassing als de verstorende werkzaamheden de bodem dieper dan 0.40 m¹ vanaf het maaiveld verstoren én het te verstoren oppervlak groter is dan 50 m². De aanbouw achter de villa wordt gesloopt inclusief fundering. Daarna wordt er nieuw gebouwd, vanaf een fundering met palen. Er worden geen kelders gemaakt. Er is sprake van enige verstoring van het grondoppervlak. Een rapport waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld bij eventuele verstoring is dus noodzakelijk. Dit rapport is opgesteld.

Conclusie:

De conclusie is dat de locatie een laag archeologisch verwachtingspatroon heeft en de nieuwbouw geen verstoringen met zich mee zal brengen. Het rapport is als bijlage IV bij deze onderbouwing toegevoegd.

Het plangebied is door de gemeente vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer tijdens de sloop- en grondwerkzaamheden alsnog archeologische of cultuurhistorische waarden, vondsten en/of sporen worden aangetroffen dan moeten deze gemeld worden conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

5.2 Geluid

Het wettelijk kader ten aanzien van geluidhinder is vastgelegd in de Wet geluidhinder, evenals in de Wet ruimtelijke ordening en het Bouwbesluit. In de Wet geluidhinder is vastgesteld welke akoestisch optimale situatie moet worden nagestreefd. Doel van de wet is te voorkomen dat het aantal gehinderden van weg-, spoor-, of industrielawaai toeneemt. Per 1 juli 2012 zijn er nieuwe regels van kracht wat betreft het Geluid van verkeer op Rijks- en spoorwegen. De regels zijn vastgelegd in hoofdstuk 11 de Wet Milieubeheer.

Iedere weg heeft op grond van de Wet geluidhinder een zone. Binnen deze zone moet aandacht worden besteed aan de akoestische belasting op de gevel van geluidgevoelige functies, zoals woningen, scholen en gezondheidsinstellingen. Wegen die zijn ingericht als een woonerf of een 30-km zone, zijn vrij van deze zone.

Het wegverkeer op de Middenweg veroorzaakt ook geluid op de woningen. Ondanks dat het een 30 km/h weg is, dient er wel een afweging in het kader van de ruimtelijke ordening te geschieden of de te ontwikkelen situatie aanvaardbaar is. Gelet op de situering van de woningen achter het bestaande gebouw aan de voorzijde op meer dan 25 meter van de Middenweg zelf, mag aangenomen worden dat het geluidniveau op de woningen onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft. Het (zware) verkeer wat vanaf de provinciale weg richting bedrijventerrein gaat of weer terug gaat, komt niet over het stukje Middenweg. Tevens bestaat het wegdek uit asphalt.

Daarnaast wordt er een binnenniveau van maximaal 33 dB gehaald door de technische opbouw van het pand. De akoestische situatie is dus als goed te definiëren en is een akoestisch onderzoek niet verplicht gesteld.

Conclusie:

Er zijn geen akoestische maatregelen nodig voor de nieuwbouw.

5.3 Water

Het beleid met betrekking tot het water(beheer) is vastgesteld in onder andere de Europese "Kaderrichtlijn water", de vierde "Nota Waterhuishouding" en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water.

In de nota van het Rijk "Anders omgaan met water, waterbeleid voor de 21ste eeuw" is bepaald dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren van de waterbeheerder, het adviseren door de waterbeheerder, het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Sinds 1 november 2003 is er een wettelijke verplichting om een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke plannen als het onderhavige. Bij het opstellen van deze plannen moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolge zijn van ruimtelijke ontwikkeling voor het waterbeheersysteem en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling en het waterbeheer op elkaar worden afgesteld.

In de Keur 2009 geeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aan dat het voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, compensatie van extra oppervlaktewater is vereist.

Het vuilwater zal afgevoerd worden naar het gemeentelijk riool.

Conclusie:

In het onderhavige wijzigingsplan wordt het verhard oppervlak niet uitgebreid (footprint oorspronkelijke bebouwing is 300 m², footprint toekomstig wordt 280 m². Compensatie door middel van het aanleggen van extra oppervlakte water is dan ook niet noodzakelijk. De uitkomst van de digitale watertoets is toegevoegd in de bijlage.

5.4 Flora en Fauna

Op grond van de Flora- en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Bij het verbouwen of slopen van bebouwing dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, zoals vleermuizen, aanwezig zijn. Bij het bebouwen van onbebouwde gronden is bovendien onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren nodig. Er is onderzoek naar eventuele aanwezige beschermde dier- en/of plantensoorten op locatie gedaan.

Conclusie

Uit de biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van beschermde soorten wordt aangetast indien buiten het broedseizoen wordt gewerkt. Het onderzoek is bij deze onderbouwing toegevoegd als bijlage V.

De aanwezige kastanjeboom is van matige tot slechte kwaliteit en daarnaast ziek. Deze boom zal verwijderd worden.

5.5 Bodem

Door de nieuwbouw met fundering en palen wordt de grond enigszins geroerd. Een bodemrapportage is hierbij verplicht. Deze rapportage is uitgevoerd en toegevoegd als bijlage VI.

Conclusie

Ter plaatse van één boring overschrijdt het gehalte lood de betreffende tussen- en interventiewaarde. Echter, gezien het gehalte lood in een enkel grondmonster de betreffende interventiewaarde overschrijdt is naar alle waarschijnlijkheid sprake van een zeer plaatselijke verhoging en is een nader bodemonderzoek, ons inziens, niet doelmatig. De verhoogde gehalten zijn zeer waarschijnlijk te relateren aan de bodemvreemde materialen.

5.6 Verkeer

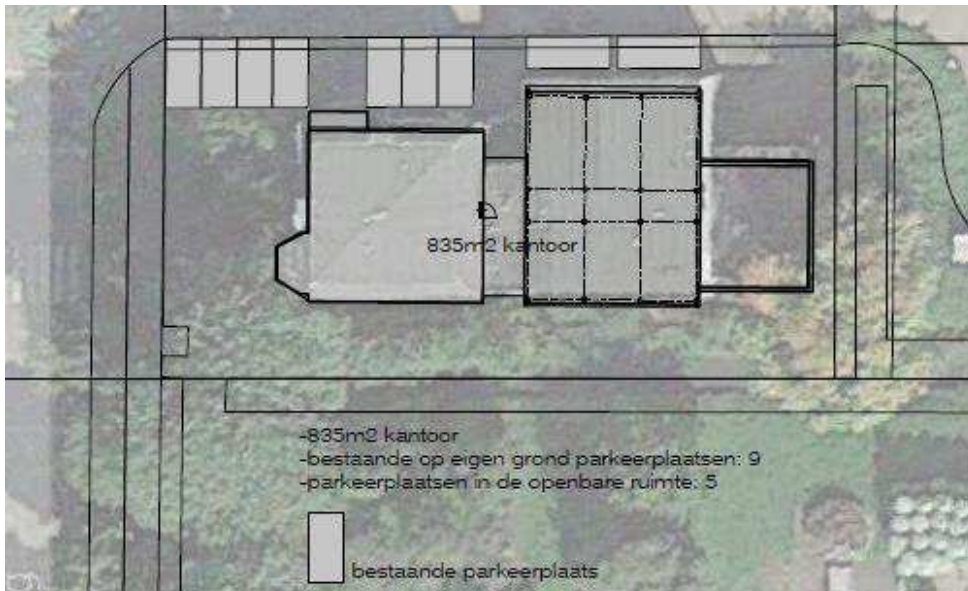
Oorspronkelijke situatie

Het parkeren wordt opgelost door middel van het aanwezigheidspercentage verhouding van kantoor en woningen voor het totale perceel, conform de CROW 317 2012 richtlijnen. In de oorspronkelijke situatie was er sprake van een pandgrootte van 835 m² bestemd voor kantoor. De norm van kantoor is 1,6 parkeerplaats per 100 m² bvo, afgerond (incl 5%) is dit 14 parkeerplaatsen. Er waren 9 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig (zie figuur 11). Dit betekent dat er 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn, welke toebedeeld kunnen worden aan het gebouw.

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er 9 parkeerplaatsen in gebruik ten behoeve van het winkelpand aan de Middenweg. Deze zijn voorzien van een paaltje en daarmee alleen toegankelijk voor bezoekers van de gebruiker van het pand aan de Middenweg.

Aan de overzijde van het plangebied zijn vijf parkeerplaatsen aanwezig, waarvan er één sinds lange tijd in gebruik is genomen ten behoeve van glas-/plastic-containers.



Figuur 12 – oorspronkelijke parkeersituatie

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt de parkeerplaats welke in gebruik is ten behoeve van de containers vrijgemaakt. De gemeente Beemster verplaatst de containers naar een nieuwe locatie op het Prinses Beatrixpark. Met de eigenaar van de locatie is overeenstemming bereikt over plaatsing van de containers op een afgestemde plek, in de directe nabijheid van de huidige plek.

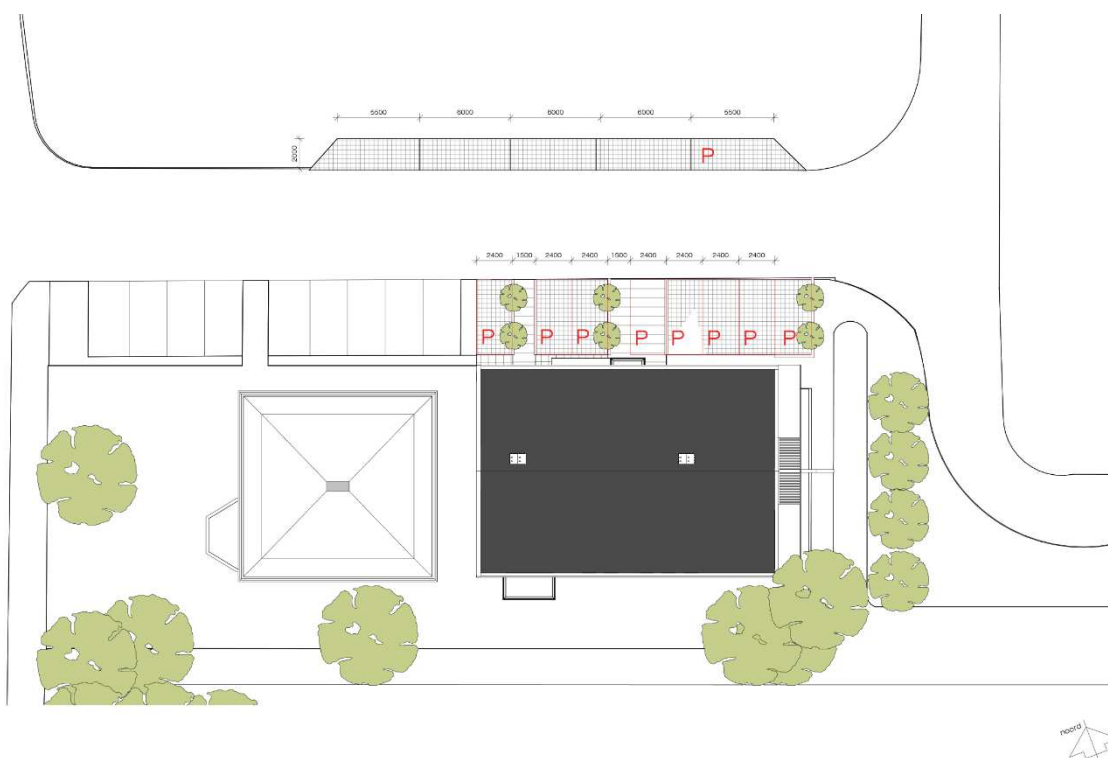
Ook worden in de nieuwe situatie bij de nieuwbouw acht (niet afsluitbare) parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd aan het Prinses Beatrixpark.

Er wordt uitgegaan van een goedkope etagewoning, niet stedelijk gelegen in een centrum. Als gemeentelijk uitgangspunt geldt dat de parkeerbehoefte van een nieuwe ontwikkeling zoveel mogelijk op eigen terrein moet worden gerealiseerd en wordt er uitgegaan van het gemiddelde van de CROW normering. De parkeerbehoefte voor koop, etage midden/ goedkoop, weinig stedelijk komt volgens deze normering uit op 12 parkeerplaatsen (incl. 3 p.p. voor bezoekers). Het aantal van 8 p.p. op eigen terrein voldoet niet aan dit gemeentelijke uitgangspunt. Echter rekening houdend met de wens voor ontwikkeling op deze locatie, de situatie dat er weinig gemeentegrond in de directe omgeving is om extra parkeerplaatsen te realiseren, de minimale CROW-normering een aantal van 9 p.p. aangeeft en de redenatie dat bij opnieuw activeren van de huidige functie (kantoren) de parkeervraag zal toenemen zonder dat hier maatregelen voor getroffen dienen te worden, kan worden ingestemd met het voorstel voor het realiseren van 8 p.p. op eigen grond en 1 p.p. op gemeentegrond weer beschikbaar te maken voor de functie: parkeren voor algemeen gebruik.

Deze instemming is dan ook onder voorbehoud dat aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- 1) Vrijmaken van de parkeerplaats op gemeentegrond aan overzijde door verplaatsen van de containers naar een locatie waar geen parkeervoorziening in deze omgeving in beslag wordt genomen;
- 2) De 8 p.p. op eigen terrein mogen niet worden "afgezet" met een beugel o.i.d. waardoor het aan de openbaarheid wordt onttrokken; ze dienen openbaar toegankelijk te blijven (dubbelgebruik).

Deze vereisten worden gesteld rekening houdend met de huidige parkeerdruk en zoals eerder benoemd de beperkte mogelijkheden tot uitbreiding van parkeervoorzieningen vanwege de schaarse gemeentegrond in de directe omgeving van deze ontwikkeling.



Situatie	werknummer	ree	datum	20-06-2018	klasnr.	kerstens de viter architecten
Middenbeemster	14680	DO	schaal	1:200	DO-01	kerstens de viter
			gsm.	08-05-2019		luth. oudorp 81 1811mv. almar. tel 072-5111369 fax 072-5115211 info@kdv.nl

Figuur 13 – toekomstige parkeersituatie

Conclusie

Er zijn in de toekomstige situatie 9 extra parkeerplaatsen beschikbaar in het plangebied, 8 op eigen terrein en 1 parkeerplaats op gemeentelijk grondgebied.

5.7 Externe veiligheid

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd.



Figuur 14 – uitsnede risicokaart provincie Noord-Holland

Hieruit blijkt dat de voorgestane ontwikkeling op de betreffende locatie voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen beperkingen met zich meebrengt.

Conclusie:

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit (onderdeel Wet milieubeheer) is de Regeling niet in betekende mate bijdragen (regeling NIBM) opgenomen. Plannen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorie vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie.

Uit raadpleging van de NSL-monitoringstool blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling geen belemmering is voor een goed woon- en leefklimaat in de woningen.

Conclusie:

Gelet op de kleinschaligheid en de ligging van het bouwplan (realisatie van 9 appartementen), valt het bouwplan binnen de categorie van het Besluit NIBM. Een onderzoek naar de gevolgen van de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.9 Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig in of rondom het plangebied die eventueel in de weg staan om het onderhavige bouwplan uit te voeren.

6. Economische uitvoerbaarheid

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen gemeente Beemster en de initiatiefnemer. Daarin zijn onder meer afspraken gemaakt over:

- afwikkeling planschade;
- bouw- en woonrijp maken;
- gemeentelijke plankosten.

Deze kosten komen volledig voor rekening van de aanvrager middels de anterieure overeenkomst. Het gemeentelijk kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Medewerking is mogelijk door het volgen van een procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voordat de planologische procedure is opgestart is door de initiatiefnemer voor de directie omgeving een inloopavond gehouden om de plannen te presenteren. Er is een verslag gemaakt van deze avond. Deze is bijgevoegd als bijlage V. Reacties hebben niet tot aanpassing van het plan geleid.

Conform de wettelijke Wabo-procedure die gevolgd dient te worden is er overleg conform artikel 3.1.1 Bro gevoerd met de volgende instanties: de provincie Noord-Holland, het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland.

De provincie Noord-Holland heeft geen aanleiding gezien voor het maken van opmerkingen. Dit geldt eveneens voor de Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland. De opmerkingen van het waterschap zijn in paragraaf 5.3 verwerkt.

Nadat het college van de gemeente Beemster heeft ingestemd met het voornemen tot afwijken van het bestemmingsplan "Middenbeemster en Westbeemster 2013" en de raad een besluit heeft genomen omtrent een verklaring van geen bedenkingen, zal een ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter visie worden gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode zijn/haar zienswijze kenbaar maken.

Na deze periode wordt, met inachtneming van eventuele ingediende zienswijze, al dan niet medewerking verleend aan het project.

Tegen dit besluit staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank. Gelijktijdig met het beroepschrift kan een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd bij diezelfde rechtbank. Vervolgens staat er hoger beroep open bij de Raad van State.

Bijlage I Digitale watertoets



datum 22-10-2018
dossiercode 20181022-12-19049

Project: 10 appartementen Middenbeemster
Gemeente: Beemster
Aanvrager: van Zoelen
Organisatie: De Geus Bouw

Geachte heer/mevrouw van Zoelen,

Voor het plan *10 appartementen Middenbeemster* 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 waterspecten 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 *10 appartementen Middenbeemster* 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.hbnk.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.

www.dewatertoets.nl

Bijlage II Rapport Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek Middenweg 186 te Middenbeemster

Zie hiervoor separate bijlage met projectnummer 51630517.

Bijlage III Rapport flora- en faunaonderzoek Middenweg 186 te Middenbeemster

Zie hiervoor separate bijlage met Kenmerk 1705K455/DBI/rap1.

Bijlage IV Rapport bodemonderzoek Middenweg 186 te Middenbeemster

Zie hiervoor separate bijlage met kenmerk 1705K455/DBI/rap2

Bijlage V Verslag informatieavond d.d. 26 september 2017

Inloopavond t.b.v. bouwplan “achter Middenweg 186” te Middenbeemster

Datum: 26 september 2017 19.00 uur tot 21.00 uur
Locatie: Cultureel Centrum “Onder de Linden”
Aanwezigen: - genodigden (directe omgeving Middenweg 178-188 / Prinses Beatrixpark (Middelwijck), circa 15 aanwezigen
- Gemeente Beemster / projectleider
- Gemeente Beemster / wijkmanager
- Dorpsraad Middenbeemster
- architect
- initiatiefnemer

Verslag

Middels diverse panelen is inzicht gegeven in de plannen voor de woningbouwontwikkeling achter Middenweg 186. De panelen bestonden uit:

- 1) Situatietekening bestaand, nieuw en vigerend bestemmingsplan;
- 2) Plattegronden van de nieuwbouw;
- 3) Vier gevels van de nieuwbouw;
- 4) Impressies van de nieuwbouw en materiaalgebruik;
- 5) Overzicht vervolgstappen.

De geïnteresseerden hebben vragen gesteld of informatie ingewonnen over de volgende onderwerpen:

Parkeren

Er worden volgens de parkeernormeringen van de gemeente Beemster drie nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd (op eigen terrein). Aanwezigen vroegen zich af of dit voldoende was in de toekomstige situatie en er niet meer parkeerplaatsen bij moeten komen gezien de meeste gezinnen tegenwoordig twee auto's hebben.

Er is toegelicht dat met de opzet van de appartementen de verwachting is dat er voornamelijk eenpersoons huishoudens komen te wonen, die wellicht niet altijd een auto zullen hebben. Daarnaast wordt voldaan aan de normering en blijkt in de praktijk dat er voldoende vrije parkeerplekken in de omgeving vrij zijn.

De vraag of er meer openbare parkeerplaatsen kunnen komen door aan de noordzijde van het Prinses Beatrixpark meer plaatsen te maken dan de vijf die er nu zijn, wordt opgenomen met de gemeente. Dit betreft wel particuliere grond.

Zicht vanuit balkons/tuinen naar omgeving

Gevraagd is naar de ligging van de balkons en tuinen en of dit overlast zal geven.

De tuinen zijn gelegen op het zuiden en oosten. De balkons op het zuiden, oosten en noorden. Er komen geen buitenruimten naast de villa op Middenweg 186. Gezien de afstanden tot de omliggende bebouwing en tuinen zal er van enig overlast door inkijk nauwelijks sprake zijn. De balkons worden gesitueerd op circa 3 en 6 meter hoogte en zijn van geringe omvang.

Bouwhoogte

De goothoogte van het nieuwe pand wordt circa 9 meter. De nokhoogte ligt op 12 meter en is iets lager dan het pand aan Middenweg 186. Deze hoogte zijn reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt er één laag toegevoegd.

Architectuur en inrichting

Vervolg inloopavond bouwplan "achter Middenweg 186" te Middenbeemster

Er wordt positief gereageerd op een

volledig nieuwbouw van appartementen in plaats van een transformatie, men is blij dat er schot in de zaak zit. Gevraagd wordt naar de totstandkoming van het ontwerp.

In nauw overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Beemster, de welstandcommissie en de monumentencommissie is door de architect een ontwerp samengesteld dat zorgt voor kwalitatieve tweedelijns bebouwing achter de Middenweg. Zo wordt er geen afbreuk gedaan aan de monumentale villa en is een eigentijds karakter gecreëerd voor de ontwikkeling.

De bestaande waterlopen om het pand heen blijven bestaan. De Kastanje is ziek en zal worden gekapt. De overige grond aan de achterzijde wordt tuin ten behoeve van de bewoners op de begane grond. De voorzijde wordt voorzien van drie nieuwe parkeerplaatsen en de entree naar de appartementen. De inrichting van het Prinses Beatrixpark blijft zoals het nu is.

Doelgroep

Men informeert naar de doelgroep van de appartementen en of deze straks te koop of te huur worden aangeboden. Suggesties worden gedaan voor ouderenhuisvesting en appartementen voor starters.

Op dit moment is nog niet bekend of de appartementen worden verkocht of verhuurd. De opzet van de appartementen leent zich wel voor een specifieke doelgroep als ouderen en jongeren.

Vervolg

Gevraagd wordt naar de vervolgstappen in het proces en wat de mogelijkheden zijn voor het indienen van een eventueel bezwaar.

Toegelicht wordt dat na afronding van alle zaken betreffende de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing de indiening van de vergunning wordt gedaan door de initiatiefnemer. De gemeente Beemster neemt de aanvraag dan in behandeling, waarbij het College van Burgermeesters en Wethouders een besluit neemt om de procedure in gang te zetten. Binnen de procedure is er de mogelijkheid om te reageren op de plannen.