

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING SCHARDAM

Projectbesluit artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening

Project:

Bouw drie woningen locatie Schardam 1, gemeente Zeevang



afb. 1 Huidige bebouwing met opstallen.



afb. 2. Nieuwe bebouwing i.d.v.v. een stolp en een kaakberg

Inleiding

Omschrijving van het project

Het project omvat het bouwen van drie nieuwe woningen, twee woningen in de vorm van een boerderij voor dubbele bewoning en één woning in de vorm van een kaakberg voor enkele bewoning. Het perceel Schardam 1 is kadastraal bekend onder de gemeente Oosthuizen, Sectie D, nummer 541. Het perceel zal gesplitst worden in min of meer drie gelijk delen.

Procedure

Omdat het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan “Partiële herziening Schardam 2003” kan medewerking slechts worden verleend via een wijziging van het bestemmingsplan dan wel een projectbesluit in overeenstemming met artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven, dat zij *in principe* bereid zijn voor de genoemde herontwikkeling van het perceel een ‘projectbesluit’ te nemen. Voor dit besluit dient het project voorzien te zijn van een **'goede ruimtelijke onderbouwing'**.

Doel ruimtelijke onderbouwing

Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijk of intergemeentelijk Structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende Bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

Met de onderhavige notitie wordt de hier bedoelde **goede ruimtelijke onderbouwing** gegeven, voor de realisering van een dubbel te bewonen stulp en kaakbergwoning op het perceel Schardam 1.



afb.3 Ligging planlocatie in groter verband.

Omschrijving van het project:

De locatie

Het terrein ter plaatse van de Schardam 1 heeft ooit gefunctioneerd als een boeren erf met een agrarische functie in combinatie met wonen. Op het terrein staat één kleine boerderij en verschillende opstallen, schuren en enkele mestsilos daterend uit het begin van de twintigste eeuw. De boerderij bestaat uit een woongedeelte, een tussenlid en een stal. De boerderij staat al geruime tijd leeg en verkeert in een slechte staat. Sloop is onvermijdelijk. Het perceel is omsloten door waterlopen die uitkomen in de Korsloot.

Het plan

De heer P. Bibb uit Warder heeft het perceel aangekocht en het initiatief genomen tot ontwikkeling van dit terrein ten behoeve van kleinschalige woningbouw. Voor deze locatie is een nieuwe invulling ontworpen. Het bouwplan voorziet in de realisatie van drie woningen. Deze woningen worden opgenomen in twee authentieke gebouwen in de vorm van een boerderij en een kaakberg. Voor dit bouwplan is een principeverzoek gedaan bij de gemeente Zeevang. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven in beginsel positief te staan tegenover herinrichting van het perceel, omdat de ruimtelijke kwaliteit daarmee aanmerkelijk wordt verbeterd en het plan past in het bestaande beleid van de gemeente Zeevang.

Stedenbouwkundige structuur

Project in omgeving en beeldkwaliteit

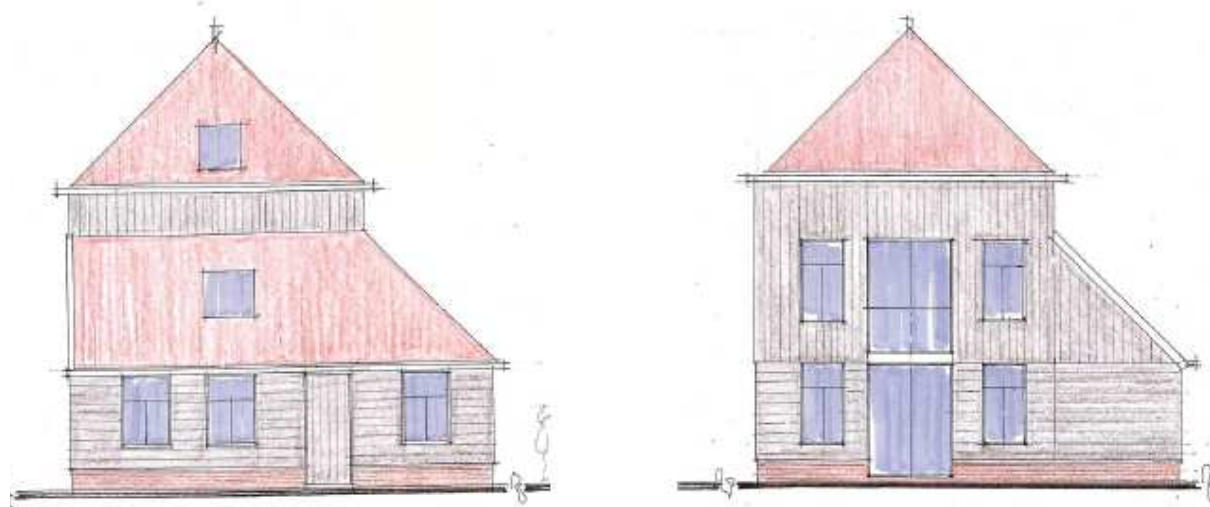
De lintbebouwing van Schardam ligt aan de westzijde van de IJsselmeerdijk. De bebouwing is georiënteerd op de dijkweg. De bebouwing biedt een gevarieerd beeld qua typologie, kapvormen en kaprichtingen en detaillering.

De invulling van het huidige perceel is zorgvuldig vormgegeven. Schardam 1 is vanuit het zuiden gezien de eerste bewoning van Schardam. Het vormt als het ware de poort van het dorp. Schardam kenmerkt zich als dijkdorp van agrariërs en visser rondom een kerk met drie historische sluizen. Veel van de boerderijen en visserwoningen dateren uit het einde van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw. De stijl uit de directe omgeving is terug te vinden in beide ontwerpen. De invulling zal ongemerkt opgaan in het karakter van het dorp en zijn omgeving.

Beide gebouwen zijn zo gelegen dat de voorgevel van de boerderij op het zuiden ligt waarbij het voorhuis van de boerderij het eerste aanzicht is vanuit Etersheim (zuidzijde). De voorgevel van de kaakberg ligt in één lijn met de voorgevels van Schardam 2 en 3. Door deze positionering liggen deze zijgevel van de boerderij (west) en de zijgevel van de kaakberg (noordoost) evenwijdig aan de begrenzingen van perceel. De gebouwen zijn zo natuurlijk gepositioneerd ten opzichte van het eiland. De kavel zal worden gesplitst in ongeveer 3 gelijke oppervlakken van 850 à 900m². Naast de positionering van de gebouwen zijn ook meegenomen de positie van de bergingen en de parkeervoorzieningen voor zes auto's. De woningen zijn zodanig gelegen dat de openheid van het perceel wordt verzekerd en ook zichtlijnen richting het achterland aanwezig zijn. De achterzijde van het perceel zal onbebouwd blijven (privaatrechtelijk te regelen: zie hieronder) zodat de overgang met het landschap aanwezig blijft en ook het zicht voor het naastgelegen perceel aanwezig blijft.



afb. 4 Het vooraanzicht van de boerderij. (zuidzijde)



afb. 5 Voor (ligt gelijk aan schardam 2 en 3) – en zijgevel van de kaakberg

Vigerend beleid

Rijksbeleid/ Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte. Het ruimtelijke rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen. In de Nota Ruimte wordt uiteengezet dat verhoging van kwaliteit een van de hoofdpunten van het beleid blijft. Daarbij gaat het erom aan de veranderde vraag naar woningen en woonomgevingen te blijven voldoen. De vraag naar woningen in een groene (stedelijk of landelijk) woonomgeving zal groot blijven. De Nota Ruimte spreekt van krachtige steden en vitaal platteland. Het bouwplan is kwalitatief op niveau en beantwoordt aan de woningvraag uit de Nota Ruimte.

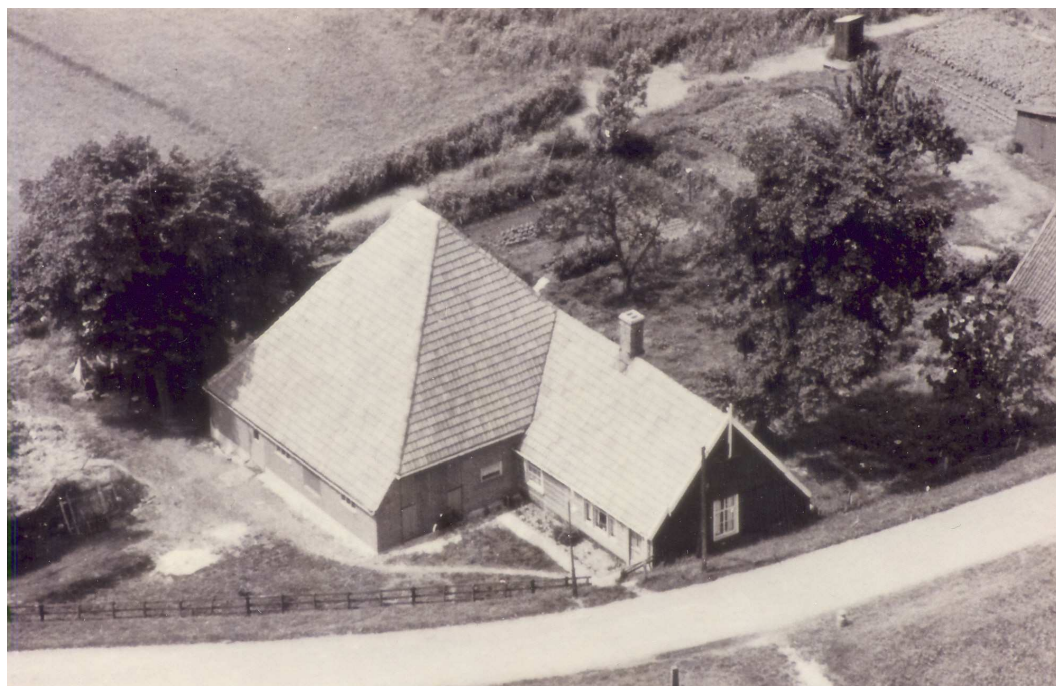
Provinciaal beleid

Het streekplan Noord-Holland, vastgesteld d.d. 17 februari 2003 is voor Waterland uitgewerkt in het streekplan uitwerking Waterlandswoning waarbinnen de bouwopgaven voor de regio tot 2020 zijn aangegeven. Het streekplan en zijn uitwerking geven geen richtinggevend uitspraken voor dit bouwplan. De onderhavige locatie ligt niet binnen de rode contour van bestaande bebouwd gebied. Het daartoe strekkende ICT beleid is derhalve niet aan de orde.

Onder vigeur van de oude Wet op de ruimtelijke ordening ter zake van haar goedkeuringsbeleid heeft de provincie beleid geformuleerd met het oog een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied, waar de bouwlocatie formeel deel van uitmaakt. Het bouwplan beantwoordt naar strekking goed aan de doelstellingen en uitgangspunten van dat beleid. De ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de inpassing in de omgeving en landschap worden aanmerkelijk verbeterd door sloop landschappelijke storende of niet passende bebouwing door vervangende passende woningbouw.

De nog aanwezige bestaande bebouwing verkeert in slechte staat van onderhoud en is ruimtelijk en visueel storend voor de omgeving. Zonder dat de bebouwde oppervlakte noemswaardig uitbreid kan door vervangende woningbouw ten behoeve van drie woningen waaronder en in een dubbel te bewonen stulp, de kwaliteit aanmerkelijk worden vergroot.

Stedenbouwkundig is het bouwplan mede gelet op de situering en grootte van het perceel goed inpasbaar en sluit goed aan op de bestaande karakteristiek van de lintbebouwing.



afb.6 Voormalige boerderij te Schardam nabij locatie.

Om het beeld van de lintbebouwing van Schardam te versterken is een oude (gesloopte) boerderij van Schardam als referentie gebruikt. Vaak stonden er naast de boerderijen nog agrarisch gerelateerde bijgebouwen, daarop is de keuze van kaakberg gebaseerd. De lage wanden van de kaakberg zijn gelegen aan de openbare weg zodat de bouwmassa geleidelijk overgaat in de omgeving. De beeldkwaliteit zal aanzienlijk verbeteren en geheel natuurlijk aanvoelen door de gemaakte keuzes. Deze traditionalistische keuze is een beproefde architectuur die door “De Edamse School” vaak wordt gehanteerd. De ervaring wijst uit dat deze bouwopvatting harmonisch is en de leefomgeving versterkt. Het kwetsbare karakteristieke dijkdorp verdient een juiste invulling.

Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan

Op grond van vigerend bestemmingsplan “Partiële herziening Schardam 2003” (vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 11 juni 2003 en goedgekeurd d.d. 13 januari 2004) is de kavel bestemd voor woondoeleinden. Ter plaatse mogen woningen met tuinen en erven worden gebouwd. In dit geval is een bouwvlak aangegeven, waar één woning in categorie Wc (met goothoogte van 3 m en nokhoogte van 7 m), mag worden gebouwd.

Het ingediende plan is op de volgende punten in strijd met het genoemde bestemmingsplan. Ingevolge het bestemmingsplan kan met vrijstelling de aanwezige woning vervangen worden door twee aaneengebouwde woningen (zoals een twee-onder-een-kapwoning) binnen de maximaal aangegeven bestaande voorgevelbreedte. De bouw van een dubbel te bewonen stolp is niet als zodanig aan te merken en vindt deels buiten het bestaande bouwvlak plaats.



afb.7 Bestemmingsplankaart

Daarnaast wordt een extra, derde woning buiten het bouwvlak voorzien die als gevolg van het bestemmingsplan niet is toegestaan.

Ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen wordt wel gerefereerd aan de bouw- en nokhoogten die het bestemmingsplan voor dat soort bebouwing aangeeft.

De goothoogte van de stolp bedraagt 3 meter en de nokhoogte 14 meter, terwijl de kaakbergwoning een goothoogte heeft van 7,10 meter (voorgevel, zijgevels lager) en een nokhoogte van 10,50 m.

Volgens het vaste beleid van de gemeente is het geoorloofd 'mits een goede ruimtelijke inpassing wordt verzekerd' om de optie van twee aaneengebouwde woningen te vertalen in de oplossing van een dubbel te bewonen stolpvorm. In dit geval is deze oplossing op deze locatie aanvaardbaar, mede omdat daarmee wordt teruggegrepen op de voormalige agrarische functie van de locatie.

De extra woning op het perceel is gerechtvaardigd omdat deze als compensatie dient voor de talloze, in slechte staat verkerende agrarische opstallen. De totale oppervlakte van de bestaande opstallen (incl. de woning) zal nagenoeg gelijk blijven met de nieuw te realiseren opstallen e.e.a. is te zien op de bijlage Bestaand – en nieuw bebouwd oppervlak.

De stolp en woning worden overzichtelijk en logisch op het grote perceel geplaatst, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke locatie in de bocht van een weg. Ook met de zichtlijnen tot het open achterland is nadrukkelijk rekening gehouden.

Verder wordt wel voorzien in bij het landschap passende natuurlijke erfafscheidingen voor de nieuwe kavels van 1,5 m hoogte. Deze worden gemaakt van knotwilgen met als vulling riet of wilgentakken zodat het bestaande beeld gehandhaafd en versterkt wordt.

Privaatrechtelijk zal door de initiatiefnemer met de kopers de afspraken ten aanzien van erfafscheidingen worden vastgelegd.



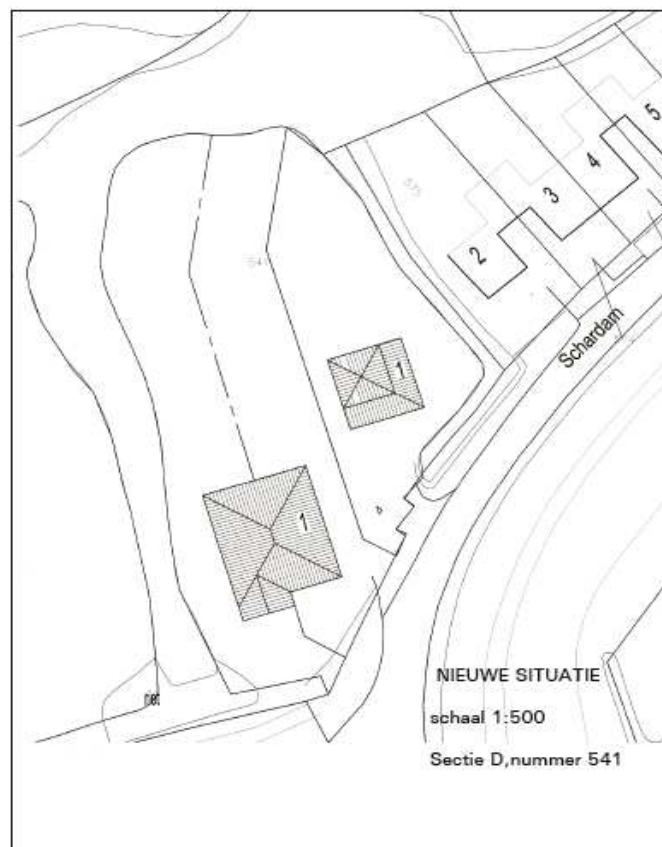
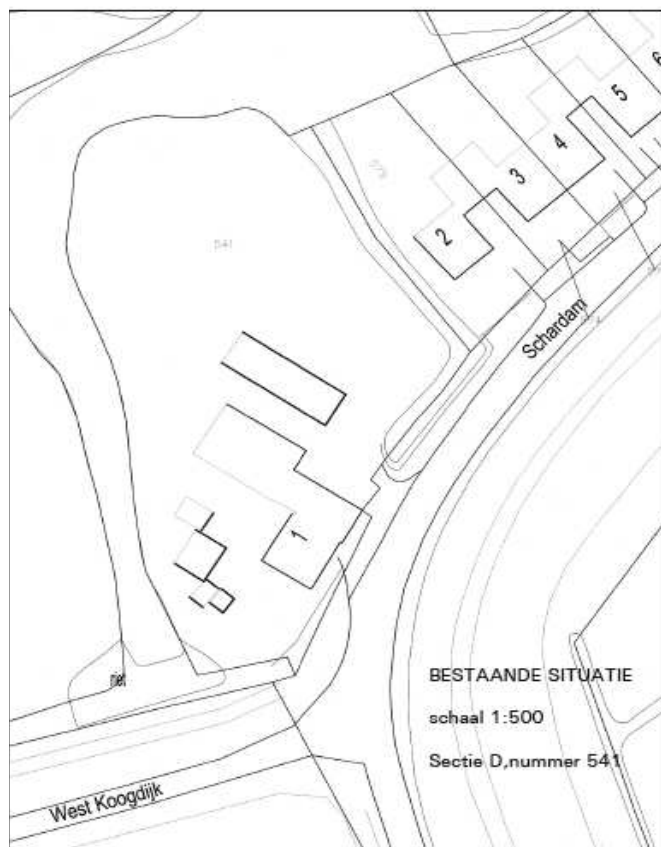
afb.8 Natuurlijk erfafscheiding

Bouwvlak

De huidige bebouwing is divers en overal aanwezig op het terrein in de vorm van een woning, tussenlid, stal, mestilo en diverse schuren c.q. bergingen. In het nieuwe plan zal de bebouwde oppervlakte nauwelijks afwijken. Er zal op diverse plaatsen bebouwing plaatsvinden waarbij der opstalen evenwichtig en logisch op de locatie zijn gepositioneerd.

Qua hoogte wordt met het bouwplan voldaan aan de voorschriften die het bestemmingsplan aangeeft voor dergelijke stolpbebouwing (c.q. kaakbergwoning: De stolp mag de hoogte niet meer bedragen 15 meter), voor kaakbergwoningen is goothoogte gesteld op maximaal 12 m.

De goothoogte van de stolp volgens het plan is 3 m meter (voorgevel, zijgevels lager), de nokhoogte stolp 14 meter. Van de kaakbergwoning is de goothoogte 7,10 resp. 10,50 m



afb.9 Bebouwd oppervlak bestaande- en nieuwe situatie. (zie ook bijlage)

Relevante aandachtspunten

Waterhuishouding

Het bouwplan voorziet in een beperkte toename van het bebouwde oppervlak (11m² meer). Er is geen toename van verhard oppervlak, zodat compenserende maatregelen niet noodzakelijk zijn. Bij het bouwplan zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater. De afvoer van hemelwater zal gescheiden plaatsvinden t.o.v. de riolering.

Het perceel is onderdeel van de waterkering die beheerd wordt door het Hoogheemraadschap. Naast de nodige vergunningen (lozingen) is tevens keuronthefing nodig bij deze dijkbeheerder. De verwachting is gerechtvaardigd dat deze aspecten niet problematisch zijn.

Samenvattende zijn waterhuishoudkundig geen negatieve gevolgen van het bouwplan.

Milieu

Bodem

Er is door de firma Bodem Belang BV te Winkel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 zoals weergegeven in het rapport d.d. 9 april 2009.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat er sprake van een ernstige verontreiniging in bovengrond en de aanwezige puinlaag. Door het aanbrengen van een leeflaag en ophogen van het maaiveld met een halve meter kan de immobiele verontreiniging worden geïsoleerd. Daartoe dient aan het bevoegde gezag, de provincie, een Busmelding volgens Besluit Uniforme Sanering te worden gedaan. Op deze wijze kan de belemmering voor het bouwen op verontreinigde grond worden weggenomen.

Geluid

De nieuwe woningen betreffen een geluidgevoelige bestemming.

De toegestane snelheid ter plaatse bedraagt 30 km/uur, zodat als gevolg van de Wet Geluidhinder een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels achterwege kan blijven. In planologisch opzicht zijn de ten gevolge van de verwezenlijking van het plan evenmin akoestisch negatieve gevolgen te verwachten.

Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Op 15 november 2007 is de “Wet Luchtkwaliteit” (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het “Besluit Luchtkwaliteit 2005”.

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt ‘in niet betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden.

De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. (over de termijn, waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn - *derogatie* – wordt in Europees verband nog gediscussieerd, evenals over de ‘verlegging’ van de 1%- grens naar een 3%-grens) Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet Luchtkwaliteit’ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het realiseren van één extra woonhuis, kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden.

Conclusie

Het onderhavige bouwinitiatief heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Verkeerskundige aspecten

Er is sprake van een normale woonfunctie die geen verkeersaantrekkende werking genereert. De verkeersaantrekkende werking van één extra woonhuis is niet van betekenis voor de verkeersafwikkeling ter plaatse. De kavels en bijgebouwen zijn ruim genoeg om in de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien.

Externe veiligheid

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan ‘risicovolle inrichtingen’. In de gemeente is een aantal van dergelijke inrichtingen.

Geraadpleegd is de ‘Risicokaart Noord-Holland’: op of nabij de onderhavige planlocatie zijn geen risicovolle bedrijven aangegeven. De provinciale weg bevindt zich op ruime afstand van de planlocatie.

Archeologie

Wij hebben de Stichting Cultureel erfgoed Noord-Holland verzocht een archeologisch advies uit te brengen in verband met de voorgenomen nieuwbouw van de stolp en de kaakberg.

Deze is uitgevoerd op 08 juli 2009. Het advies luidt dat er voor dit plangebied geen aanvullend onderzoek verricht dient te worden in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek.

Vanwege de relatief geringe omvang tasten de nieuwbouw van een stolp en een kaakberg de archeologische en historische geografische waarden waarschijnlijk niet aan in het plangebied. Het is daarom niet noodzakelijk nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek.

Natuurbeschermingswet, Flora & Faunawet

Een groot deel van in het bijzonder het zuidelijke deel van de Zeevang is aangewezen als Natura 2000 (vogelrichtlijn) gebied. Het bouwperceel valt daarbuiten.

Gezien de bestaande inrichting van de locatie in een lintbebouwing die niet wezenlijk verandert, is er geen reden nader onderzoek te verrichten naar de flora en fauna op het perceel, aangezien er geen negatieve gevolgen optreden. Een veldonderzoek ter plaatse heeft verder niet geleid tot waarnemingen van beschermde soorten.

Overige aspecten

Welstand

Het principeplan is d.d. 02-02-2009 voorgelegd aan de welstandscommissie en van een positief advies voorzien. Het bouwplan voldoet aan de criteria zoals neergelegd in de Welstandnota_Zeevang 2004.

Civieltechnische infrastructuur

Behoudens noodzakelijk aanvulling met schoon zand voor de verharding wordt gestreefd naar een gesloten grond balans bij het bouwrijp maken van de grond. Er zal in ieder geval worden voldaan aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit.

Voor de aansluiting van nutsvoorzieningen, waaronder riolering wordt uitgegaan van bestaande voorzieningen in of in de berm van de weg.

Kabels en leidingen

Op de planlocatie zijn geen buisleidingen of telecom-leidingen aanwezig. Met het oog op de bouw zal een klicmelding worden gedaan.

Privaatrechterlijke belemmeringen

De situering van de bergingen en hun uiterlijk aanzien zal door de initiatiefnemer nader worden geregeld met de toekomstige eigenaren/bewoners. Niet alleen vanwege een goede landschappelijke inpassing en het waarborgen van de privaatrechtelijke belangen van het naastgelegen perceel wordt de achterzijde van de percelen in beginsel vrijgelaten van dergelijke bebouwing met bijgebouwen. De zichtlijnen worden dan verzekerd. Omdat bijgebouwen op grond van de Woningwet vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd, wordt een en ander middels een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

Overigens is het bouwplan niet in strijd met het burendrecht zoals is neergelegd in het Burgerlijk wetboek. De afstand van de woning tot het aangrenzende perceel bedraagt meer dan 2 meter

Maatschappelijk en Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van de heer P. Bibo te Waardeer.

De kosten van de ontwikkeling en bouwrijp maken van de locatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer.