

G E M E E N T E

BEEEMSTER

W E R E L D E R F G O E D

Bestemmingsplan Oostdijk 7a



Datum: 18 oktober 2016

Opdrachtgever: Familie Korringa

Project: Bestemmingswijziging Oostdijk 7a, Zuidoostbeemster

Auteur: Yvonne Pijcke

Telefoonnummer: 06-24951851

E-mailadres: yvonne@planNL.nl

Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Leeswijzer	5
2	PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING.....	6
2.1	Begrenzing en ligging.....	6
2.2	Huidige situatie.....	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
2.4	Beoogde ontwikkeling	7
2.5	Strijdigheid.....	8
2.6	Wijzigingsbevoegdheid.....	8
2.7	Conclusie	9
3	BELEIDSKADERS	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEITSEISEN	22
4.1	Uitgangspunten inrichting	22
4.2	Inrichting Oostdijk 7a	23
4.3	Conclusie	24
5	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	Geluidshinder	26
5.2	Hinder van bedrijven	27
5.3	Bodemsituatie	28
5.4	Luchtkwaliteit	29
5.5	Waterhuishouding.....	30
5.6	Flora en fauna.....	31
5.7	Externe veiligheid	33
5.8	Kabels en leidingen.....	33
5.9	Verkeer en parkeren.....	34
5.10	Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten.....	34
6	PLANOPZET	36
6.1	Juridische vormgeving	36
6.2	Toelichting planregels	36

7	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen:

1. Inrichtingsplan Oostdijk 7a Zuidoostbeemster van planNL van 13 november 2015
2. Verkennend bodemonderzoek van Grondslag van 30 juni 2015
3. Watertoets van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van 15 juli 2015
4. Quicksan Ecologie van Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot van 26 augustus 2015
5. Vooroverlegreacties Ontwerpbestemmingsplan Oostdijk 7a Zuidoostbeemster

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Rijk heeft Droogmakerij De Beemster als beschermd gebied aangewezen. Sinds 1 december 1999 heeft De Beemster een internationale status als werelderfgoed door de toevoeging aan de lijst van UNESCO. Datzelfde geldt voor de deels in de Beemster gelegen Stelling van Amsterdam. De Beemster maakt daarnaast deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland. Deze beschermde en unieke status heeft ertoe geleid dat ook op lokaal niveau prioriteit en belang wordt toegekend aan het behoud van de droogmakerij als cultuurhistorisch erfgoed. De kernkwaliteiten van het cultuurhistorische landschap vormen de basis en richting van waaruit ruimte wordt gezocht voor ruimtelijke, agrarische en economische ontwikkelingen. Er wordt gezocht naar een balans tussen het behoud en de ontwikkeling van kwaliteiten in het gebied.

Het vinden van een goede balans wordt ook nagestreefd in dit bestemmingsplan voor de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster. Het perceel is een erf met een agrarische bestemming. De inrichting van de erven in de Beemster wordt gekenmerkt door een oprijlaan die over de gehele lengte van het erf loopt. Aan de zijde van de weg is het woonhuis of het woongedeelte van de boerderij (vaak een stolp) gesitueerd en de siertuin. Achter het woongedeelte staan de bedrijfsgebouwen, welke in de meeste gevallen georiënteerd zijn op de lengterichting van de kavel.



Figuur 1 Aangezicht van het perceel Oostdijk 7a Zuidoostbeemster

Op dit moment is aan de voorzijde van het perceel een bouwvlak aanwezig, met de bouwrechten om een bedrijfswoning te bouwen. Deze woning is nooit gerealiseerd. Er is wel een vergunning afgegeven en een start gemaakt ter voorbereiding van de bouw. Achter op het perceel is een bedrijfsgebouw (kas) aanwezig en een tijdelijke woonunit. Op deze locatie is een aantal jaren een agrarisch bedrijf uitgeoefend in de teelt van bloemen. Door de prijsvorming van de producten heeft het bedrijf zich echter niet ontwikkeld zoals de bedoeling was bij de start. De eigenaar heeft het perceel in de verkoop gebracht, waarna er vooral interesse bleek van particulieren en niet zo zeer van agrariërs. De wens is ontstaan om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Hiermee wordt de mogelijkheid tot wonen op het perceel losgekoppeld van het hebben van een agrarisch bedrijf met bijbehorende woning. Dit principe is voorgelegd aan de gemeente Beemster. In de beantwoording van het principeverzoek heeft de gemeente aangegeven in beginsel medewerking te willen verlenen aan de wijziging en heeft daaraan enkele voorwaarden verbonden.

De kopers van het perceel willen de bestemming wijzigen om de mogelijkheid te krijgen op het perceel te gaan wonen en paarden te houden. Bij de inrichting van het perceel zullen de bestaande kwaliteiten behouden blijven, maar er wordt ook een ontwikkeling mogelijk gemaakt. De familie Korringa heeft planNL gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan motiveert dat medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming aan de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster. Er wordt hierbij gekeken naar het relevante beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgevingsaspecten, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen.

1.2 Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Het tekstuele gedeelte is onderverdeeld in de juridische bindende regels en de beschrijvende toelichting. Daarnaast maakt een verbeelding (plankaart) onderdeel uit van het bestemmingsplan.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied en een projectomschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente die van toepassing zijn op het plangebied. Het ruimtelijk kader en de beeldkwaliteitseisen worden beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 vindt u de uitkomsten van de toetsen van de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 staat de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Begrenzing en ligging

Het plangebied is gelegen aan de Oostdijk in Zuidoostbeemster. De Oostdijk bevindt zich in het landelijk gebied van de gemeente Beemster. Ten oosten van het perceel loopt de Oostdijk, welke een grens vormt tussen de agrarische percelen en de Beemsterringvaart. De dijk en de vaart verdwijnen in noordelijke richting naar het dorp Oosthuizen en in zuidelijke richting naar Purmerend. Aan de andere zijden wordt het perceel begrensd door van oorsprong agrarische percelen, waarbij nu veelal gewoond wordt aan de straatzijde van het perceel. Maar ook andere functies worden toegestaan zoals een caravanstalling welke grenst aan de achterzijde van het perceel.

2.2 Huidige situatie

De perceelsvorm van de Oostdijk 7a is rechthoekig. Aan de zuidkant van het perceel is betonnen verharding aanwezig welke via een dam de ontsluiting vormt naar de openbare weg. Op de achterzijde van het perceel zijn glasopstanden aanwezig, evenals een tijdelijke woonunit. Het perceel is voor het grootste deel in gebruik als grasland. Aan de voorzijde van het perceel is de fundering aanwezig voor de bouw van een woning. Deze woning is echter nooit gerealiseerd.

Het perceel is bestemd voor een agrarisch bedrijf, wonen ten behoeve van het bedrijf en erven. Op het perceel mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Er zijn twee bouwvlakken aanwezig die aan elkaar gekoppeld zijn. In het voorste bouwvlak aan de Oostdijk kan een bedrijfswoning worden gesitueerd. In het achterste bouwvlak staat een kas.



Figuur 2 Luchtfoto Oostdijk, met aanduiding nummer 7a

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster is opgenomen in het “Bestemmingsplan Buitengebied 2012” van de gemeente Beemster. Dit plan is vastgesteld op 10 juli 2012. Het perceel is bestemd als ‘Agrarisch’ (artikel 3). Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven, de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf, wonen ten behoeve van het bedrijf en erven.

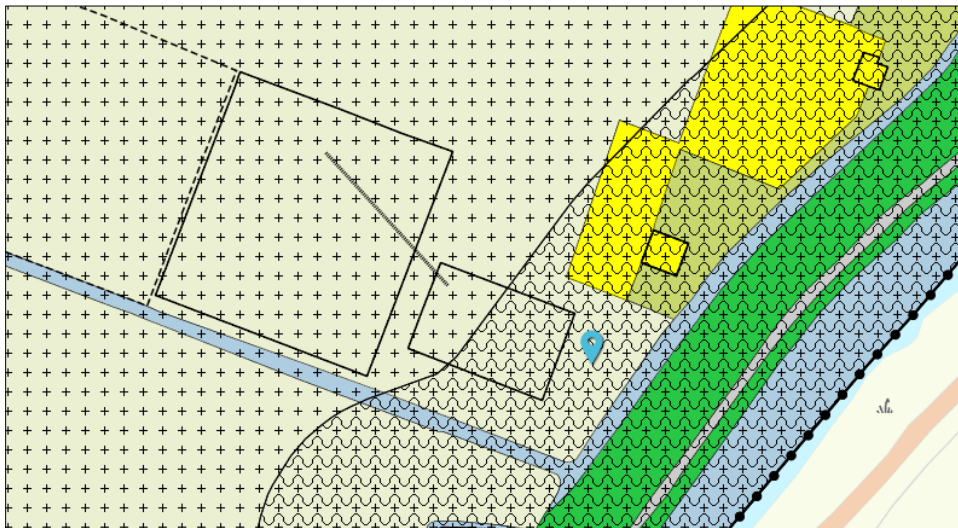
Naast de bestemming ‘Agrarisch’ zijn ook nog enkele dubbelbestemmingen van toepassing op het perceel. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ (artikel 27) heeft het beschermen van de aanwezige archeologische waarden tot doel. Hierbij is een onderscheid gemaakt in een aantal

categorieën. Op het perceel Oostdijk 7a is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 4’ van toepassing. Deze aanduiding geeft aan dat op de bedoelde gronden geen bouwwerken worden gebouwd voor zover zij betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,35 meter en een oppervlakte hebben van meer dan 50 m². De dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ (artikel 28) waarborgt de waarde van het Beemster cultuurlandschap. Hiervoor zijn twee mechanieken opgenomen:

1. Algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden;
2. Het bevoegd gezag weegt bij het verlenen van een omgevingsvergunning af of de waarde van het landschap niet aangetast wordt.

Een afwijkmogelijkheid is opgenomen indien voldoende is aangetoond dat de aanwezige waarden niet aangetast worden.

Met de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ (artikel 29) worden de belangen van de aanwezige waterstaatkundige werken gewaarborgd. Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk als overleg heeft plaats gevonden met de beheerder van de betreffende gronden.



Figuur 3 Uitsnede “Bestemmingsplan Buitengebied 2012”

2.4 Beoogde ontwikkeling

Het plan gaat uit van de sloop van de kas en het verwijderen van de tijdelijke woonunit op het perceel. Hiermee wordt de huidige agrarische bedrijvigheid volledig gesaneerd. De twee aanwezige bouwvlakken worden opgeheven. De agrarische bestemming aan de voorzijde van het perceel wordt gewijzigd naar een tuin- en woonbestemming. Binnen de woonbestemming wordt één stolph toegestaan met een erf. De stolph zal een afmeting hebben van minimaal 15 bij 15 meter. Er zal net als in de omgeving een tuin ontstaan langs de Oostdijk, met daarin- of op aangesloten een woning met erf. Op de achterzijde van het perceel blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Het bouwvlak wordt echter wegbestemd. Hierdoor kan geen agrarische bebouwing terugkeren op het perceel. Naast de wens om een stolph te realiseren aan de Oostdijk, bestaat de wens om op het perceel een paardenbak te realiseren. De paardenbak heeft als maatvoering 20 bij 40 meter. Daarnaast is een schuur-stal gewenst van 12 bij 10 meter en een paddock van 15 bij 22,5 meter. Het bestaande erfpad, met de beplanting daarlangs, wordt behouden.

2.5 Strijdigheid

Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat op het perceel binnen de huidige bestemming slechts wonen ten behoeve van het bedrijf is toegestaan. De agrarische bebouwing is echter op deze locatie niet meer als zodanig in gebruik en de wens bestaat een woning te realiseren waar los van het hebben van een bedrijf gewoond mag worden. Daarnaast wil men de mogelijkheid creëren voor het houden van paarden. Het aanleggen van een paardenbak en een paddock is dan ook gewenst. Binnen de huidige bestemming wordt het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak gezien als strijdig gebruik. Wel heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid middels een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels en een paardenbak onder bepaalde regels toe te staan.

2.6 Wijzigingsbevoegdheid

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat in het geval van vrijkomende agrarische bebouwing burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch' kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. nieuwe niet agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- b. nieuwe niet agrarische functies mogen alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) agrarische bouwvlak;
- c. nieuwe niet agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;
- d. voor het wijzigen ten behoeve van 'Wonen' gelden aanvullend nog de volgende regels:
 1. wijziging is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de agrarische functie;
 2. de bebouwing van de karakteristieke hoofdgebouwen mag functioneel worden gesplitst in maximaal twee woningen met instandhouding van het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;
 3. er mag maximaal één vrijstaande nieuwe woning worden gebouwd (bij voorkeur in of tegen bestaand bebouwd gebied), mits minimaal 1.000 m² van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (incl. zekerstelling) en dit bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 4. het bepaalde in artikel 22 'Wonen' is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van een nieuw op te richten woning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4 en 7 meter.

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak als strijdig gebruik aangemerkt. Er kan afgeweken worden van de gebruiksregels en dan mag een paardenbak worden aangelegd onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend eigendomspercelen groter dan 5.000 m² komen voor deze afwijking in aanmerking;
- b. per perceel mag slechts één paardenbak worden aangelegd op gronden binnen het bestemmingsvlak en buiten het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- d. de paardenbak dient in het verlengde van de bestaande bebouwing te worden gesitueerd;
- e. lichtmasten mogen worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter, mits zij niet leiden tot lichtoverlast;

- f. de paardenbak mag van een omheining worden voorzien waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.

2.7 Conclusie

Het “Bestemmingsplan Buitengebied 2012” vormt het moederplan voor dit bestemmingsplan. De toegepaste systematiek als het gaat om de bestemmingen en de regels wordt dan ook als basis gebruikt voor het “Bestemmingsplan Oostdijk 7a”. De benoemde strijdigheden kunnen niet worden weggenomen door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming ‘Agrarisch’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’. Immers worden ook nieuwe niet agrarische functies gerealiseerd buiten het (voormalig) agrarisch bouwvlak. De inpasbaarheid van deze bestemming wordt onder andere onderbouwd in het onderzoek van de omgevingsaspecten.

3 BELEIDSKADERS

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)" vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt "de Nota Ruimte", "de Structuurvisie Randstad 2040", "de Nota Mobiliteit", "de Mobiliteitsaanpak", "de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving" en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de "PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen", "de Agenda Landschap", "de Agenda Vitaal Platteland" en "Pieken in de Delta". De structuurvisie "Nationaal Waterplan" blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Bij deze hoofddoelen heeft het Rijk onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Conclusie

Het ruimtelijke beleid is in vergaande mate gedecentraliseerd. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. De gemeente dient af te wegen of de gewenste ruimtelijk ontwikkeling niet in strijd is met doelen van nationaal belang. Met de wijziging van de agrarische bestemming aan de Oostdijk 7a naar een woonbestemming blijft de leefbaarheid en veiligheid gewaarborgd. Daarnaast is

het van belang dat (inter)nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten behouden blijven en versterkt worden. In het gemeentelijk beleid zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische landschap opgenomen en verder vertaalt naar richtlijnen die gehanteerd moeten worden om een balans te vinden tussen het behoud en de ontwikkeling van kwaliteiten in het gebied. Bij de invulling en uitwerking van de locatie wordt hier aansluiting op gezocht. Het nationaal belang komt door deze ontwikkeling dan ook niet in het geding.

Nationaal Waterplan

De “Vierde Nota Waterhuishouding” is in december 2009 vervangen door het “Nationaal Waterplan”. De “Vierde Nota Waterhuishouding” ging uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Dit wordt met het “Nationaal Waterplan” voortgezet. Het beleidsdoel is het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels gebiedsgerichte aanpak. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen krijgen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging, dan onder het beleid van de “Vierde Nota” het geval was. Het “Nationaal Waterplan” is de structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Conform het beleid van het “Nationaal Waterplan” ligt Zuidoostbeemster in het gebied van de Randstad. Voor de Randstad geldt een aantal generieke uitgangspunten voor het waterbeleid die gebiedsgericht zullen worden toegepast en lokaal ruimtelijke effecten hebben. Voorbeelden hiervan zijn het anticiperen bij ruimtelijke ontwikkelingen op minder aanvoer van zoet water in droge periodes, het toepassen van de peilstrategieën uit de “Nota Ruimte”, het tegengaan van versnippering voor het samenvoegen van peilvakken en de transitie van de veenweidegebieden. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied moeten daarom zorgvuldig worden ingepast. In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet een watertoets worden uitgevoerd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft door zijn kleinschaligheid geen impact op het in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Immers is de toevoeging van een woning op dit moment ook al mogelijk en verdwijnt er verharding aan bedrijfsbebouwing van het perceel. Wel dient de invloed op de waterhuishouding in kaart te worden gebracht middels een watertoets.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie 2040

Op 21 juni 2010 is de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Tevens is de “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie” (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. Deze is daarna meerdere malen herzien. De laatste herziening dateert van 3 februari 2014. De naam is toen gewijzigd in “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV). De regels uit de “Provinciale Ruimtelijke Verordening” vloeien voort uit de “Structuurvisie Noord-Holland 2040”. De verordening schrijft voor waaraan onder andere bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Op deze wijze heeft de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het

optimaliseren van het gebruik van stedelijk gebied ('Bestaand Bebouwd Gebied'). In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dichtbij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Voor het "Bestemmingsplan Oostdijk 7a" dient rekening gehouden te worden met de onderstaande provinciale belangen:

Droogmakerijlandschap Beemster

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. De veenweiden, de droogmakerijen, de West-Friese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en het Blauwe Hart (Markermeer-IJmeer) zijn geliefd en uniek. Ze maken Noord-Holland tot een prettige provincie om te wonen, te werken en te recreëren. De landschappen zijn van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Noord-Holland als vestigingsplaats voor internationaal concurrerende bedrijven en hun kenniswerkers.

De provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten 'Bestaand Bebouwd Gebied' tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen.

Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

De Beemster is aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden. Op grond van artikel 21 van de PRV dienen voor de gronden die gelegen zijn binnen het UNESCO-erfgoed Beemster regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het erfgoed van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie". Voor het plangebied geldt dat de wijziging van de bestemming geen negatieve invloed mag hebben op kernkwaliteiten van het erfgoed Beemster. De kwaliteiten moeten behouden blijven of versterkt worden. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt de waarde van het Beemster cultuurlandschap.

De uitgangspunten bij het toevoegen van verstedelijking in het landelijk gebied zijn opgenomen in artikel 15 van de PRV. Er moet voldaan worden aan:

1. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
2. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
3. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
4. de historische structuurlijnen;
5. cultuurhistorische objecten.

Verderop in deze toelichting wordt aangegeven in welke mate ten aanzien van de bestemmingswijziging op het perceel rekening is gehouden met:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving;

- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot nieuwe functies.

Door het analyseren van het landschap en het daarop inpassen van de nieuwe bestemming, met bouwvlak, wordt aansluiting gevonden op de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA. De ontwikkeling wordt op die manier inpasbaar gemaakt.

Landelijk Gebied

Binnen de grenzen van het 'Landelijk Gebied' zijn stedelijke functies niet zonder meer mogelijk. In beginsel zijn er geen bedrijventerreinen, kantoorlocaties, woningbouw en overige vormen van verstedelijking mogelijk, tenzij kan worden voldaan aan de afwijkingsregels die in de verordening zijn opgenomen. Tevens dient er rekening te worden gehouden met ruimtelijke kwaliteitseisen en kan een beoordeling van de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) nodig zijn. Verbrede landbouwfuncties of functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen is slechts onder voorwaarden toegestaan. Als 'Bestaand Bebouwd Gebied' wordt aangewezen de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.

In artikel 16 van de PRV is de 'Ruimte voor Ruimte regeling' opgenomen. Voor de Oostdijk 7a geldt dat de locatie gelegen is in het landelijk gebied. Buiten het 'Bestaand Bebouwd Gebied' mag niet zonder meer woningbouw worden toegevoegd. Met toepassing van artikel 16 van de PRV kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een 'Ruimte voor Ruimte regeling'. Deze regels voorzien in ieder geval in:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaatsvindt;
- c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren.

Daarnaast wordt in artikel 16, lid 2 gesteld dat een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op onder andere UNESCO-erfgoederen dient te voorzien in regels zoals hierboven benoemd.

Voor het plangebied geldt dat aan de hierboven gestelde regels moet worden voldaan om een bestemmingsplan te maken waarbij een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Allereerst moet voldaan worden aan de eis dat het bebouwde oppervlak afneemt. Op dit moment zijn er twee bouwvlakken aanwezig op het perceel. In een van de bouwvlakken is bedrijfsbebouwing aanwezig en op de andere locatie staat geen bebouwing maar is wel een woning vergund. Het agrarisch bouwvlak zal verdwijnen en de aanwezige bedrijfsgebouwen zullen gesloopt worden. De woonbestemming, met bouwvlak, maakt het mogelijk om een woning op het perceel te ontwikkelen, maar dat is ook op dit moment onder de huidige bestemming mogelijk. Door de sanering van het aanwezige bedrijf neemt het bebouwd oppervlak op het perceel af. Daarnaast moet een zekerstelling worden ingebouwd dat de aanwezig bebouwing gesloopt wordt en het bedrijf gesaneerd. Het agrarisch bouwvlak wordt in dit bestemmingsplan wegbestemd. Bouwen ten behoeve van de agrarische bestemming wordt daarmee onmogelijk gemaakt. Daarnaast is in de planregels de verplichting opgenomen dat de bebouwing gesloopt moet zijn, voordat de woning binnen de woonbestemming gebouwd wordt. Op het perceel is het nu al mogelijk één woning op te richten. Na het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming blijft dit aantal gehandhaafd. Hiermee wordt voldaan aan de regel dat niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is

om de sloop van bedoelde bebouwing te realiseren. Hiermee voldoet het plan aan de regels, zoals gesteld in de 'Ruimte voor Ruimte regeling'.

Nationaal Landschap Laag Holland

Binnen de grenzen van het Nationale Landschap geldt dat in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het desbetreffende Nationale Landschap. Nieuwe functies zijn slechts toegestaan indien zij de kernkwaliteiten behouden of versterken. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt de waarde van het Beemster cultuurlandschap. Hiervoor zijn twee mechanieken opgenomen namelijk algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden en de mogelijkheid dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afweegt of de waarde van het landschap niet aangetast wordt.

Gebied voor gecombineerde landbouw

Binnen de gebieden voor gecombineerde landbouw is het agrarisch bouwvlak toegestaan tot 1,5 hectare. Indien kan worden voldaan aan de afwijkingsregels in de verordening, is de uitbreiding noodzakelijk blijkens het bedrijfsplan, kan een bouwvlak van 2 hectare mogelijk worden gemaakt. Het perceel is gelegen in het gecombineerd landbouwgebied, maar betreft het verwijderen van een agrarisch bouwvlak. Er bestaat geen noodzaak een en ander aan te tonen op dit aspect.

Fijnmazige waterberging

In de toekomst moet anders worden omgegaan met grond- en oppervlaktewater door de optredende klimaatsverandering. Door regenval die steeds heviger zal worden, zal het huidige afwateringssysteem niet meer voldoen. Er is daarom meer bergingscapaciteit nodig. Ook zullen vaker drogere periodes voor komen waardoor een zoetwatertekort kan ontstaan. De provincie Noord-Holland heeft op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water de wateroverlastopgave vastgesteld. De provincie Noord-Holland zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de hele provincie aan te wijzen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. De waterschappen realiseren deze fijnmazige waterberging en doen dat op integrale wijze. In gebieden waar diverse grote opgaven op gebied van water, natuur, recreatie, woningbouw enzovoorts samenkomen is de provincie trekker van integrale gebiedsprojecten. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een kleinschalige ontwikkeling. Er is geen sprake van een integraal gebiedsproject waarbij allerlei belangen op elkaar afgestemd kunnen worden.

Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

In artikel 32 van de PRV is opgenomen dat een bestemmingsplan niet voorziet in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een of meer windturbines mogelijk maken. In dit bestemmingsplan wordt dit dan ook niet mogelijk gemaakt. Bij de onderbouwing van de omgevingsaspecten wordt beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing.

Conclusie

Deze ontwikkeling is passend binnen de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" en de "Structuurvisie 2040". Wel dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt gehanteerd te worden bij de inpassing van het plan om de kernkwaliteiten van het landschap te behouden en te versterken. In hoofdstuk 4 wordt daarom het ruimtelijk kader en de beeldkwaliteitseisen geschetst. Ook is een inrichtingsplan toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Op 21 juni 2010 is de “Leidraad Landschap en Cultuurhistorie” vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De leidraad is een aanvulling op de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” en de “Provinciale Ruimtelijke Verordening”. Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de ‘informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’. De ‘Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’ geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

In de leidraad staan de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen benoemd. Als een bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dient rekening te worden gehouden met deze karakteristieke eigenschappen. Het uitgangspunt is ‘behoud door ontwikkeling’. Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten het ‘Bestaand Bebouwd Gebied’ kunnen gedeputeerde staten ontheffing verlenen, mits nut en noodzaak van de ontwikkeling wordt aangetoond. Deze nut en noodzaak betekent dat aangetoond moet worden dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Hierna brengt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) advies uit over de ruimtelijke kwaliteit, aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De toelichting van het bestemmingsplan moet verantwoording geven van de mate waarin nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond).

Voor De Beemster gelden de algemene beleidslijnen voor Nationale Landschappen en UNESCO-werelderfgoederen. In deze beleidslijnen zijn elementen, structuren en gebieden opgenomen die vanwege hun archeologische en/of cultuurhistorische waarde van mondiale betekenis zijn en die vanuit dat perspectief extra bescherming behoeven. Voor De Beemster geldt dat de indeling van volkomen vierkanten als een unieke structuur wordt benoemd. De ruimtelijke hoofdstructuur van dit gebied moet dan ook gerespecteerd worden.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in droogmakerij De Beemster. Ontwikkelingen in dit gebied mogen niet in strijd zijn met het beleid voor het UNESCO-werelderfgoed. In hoofdstuk 4 en het bijbehorende inrichtingsplan wordt dieper ingegaan op de relatie tussen de nieuwe ontwikkeling aan de Oostdijk 7a en de kernkwaliteiten behorende bij het droogmakerijlandschap.

Provinciaal Waterplan 2010 -2015

Het “Provinciaal Waterplan 2010-2015” beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het waterplan heeft het motto ‘Beschermen, benutten, beleven en beheren’. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het

Noordzeekanaal. Het hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde gegarandeerd is en blijft. Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied blijft gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding ontstaat, dient het verlies van de watercapaciteit in beginsel te worden gecompenseerd.

Conclusie

De kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling heeft naar verwachting geen verlies van de watercapaciteit tot gevolg. In het huidige bestemmingsplan is het immers al toegestaan om een woning te realiseren bij het agrarisch bedrijf. De woning zal nu ontwikkeld worden binnen de woonbestemming. Hiertoe wordt een nieuw bouwvlak opgenomen welke kleiner is dan het aanwezige bouwvlak voor de bedrijfswoning in het huidige bestemmingsplan. Hier komt bij dat de aanwezige agrarische bebouwing wordt gesaneerd en het agrarisch bouwvlak zal verdwijnen. De feitelijke bebouwingsmogelijkheden op het perceel nemen af. Om de effecten van de ontwikkeling op het water in kaart te brengen is een watertoets uitgevoerd. Het resultaat hiervan is terug te vinden in paragraaf 6.5 van het hoofdstuk onderzoek van de omgevingsaspecten.

3.3 Gemeentelijk beleid

Beemstermaat – Structuurvisie van de gemeente Beemster

Op 10 juli 2012 is de structuurvisie van de gemeente Beemster, “Beemstermaat”, vastgesteld. In de visie is een tweeledige ambitie voor De Beemster opgenomen. Ten eerste wil men De Beemster als werelderfgoed in stand houden en toegankelijk en beleefbaar maken. Ten tweede wil men De Beemster ontwikkelen als hoogwaardig agrarisch productiegebied en woon- en werkgebied.

Als kernwaarden van De Beemster worden de openheid van het polderlandschap, het historisch sloten- en wegenpatroon met beplanting, de ringvaart met ringdijk, de structuur en ligging van de dorpen, het raster van de bebouwing, de indeling van de erven, het functionele, agrarische gebruik van deze droogmakerij en de originele maatvoering en verkaveling benoemd. Om deze kwaliteiten te bewaken zijn de volgende ‘Gouden Regels’ ontwikkeld:

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van ‘Des Beemsters’. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerpopgave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.
2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De droogmakerij bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal ‘kamers’, begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.

5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de structuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de 'landschappelijke kamers' van de polder. De wegprofielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten.
7. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
8. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.
9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

Ten aanzien van wonen in het buitengebied is opgenomen dat het vestigen van nieuwe particuliere woningen in het buitengebied van De Beemster niet is toegestaan. Daarmee wordt de openheid van het raster en het doorzicht naar het open landschap gehandhaafd. Echter kan bij de sanering van een agrarisch bedrijf, afhankelijk van de verkavelingsmogelijkheden aan het lint ter compensatie een of meer woningen in het bouwvlak worden geplaatst.

Conclusie

Het toestaan van een extra woning in het buitengebied is niet uitgesloten wanneer een agrarisch bedrijf gesaneerd wordt. De toevoeging van een woning is daarmee passend maar moet wel aansluiten bij de kernkwaliteiten van De Beemster. Bij de verdere uitwerking en inpassing in het inrichtingsplan is rekening gehouden met de 'Gouden Regels'.

Beemster Omgevingsnota

De "Beemster Omgevingsnota" is vastgesteld op 10 juli 2012. Het doel van de omgevingsnota is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. De omgevingsnota richt zich primair op de belevingswaarde van de omgeving. In de omgevingsnota wordt niet geregeld welke functies op welke plek komen en hoe omvangrijk en flexibel het programma is. Dit soort zaken regelt het bestemmingsplan. In de omgevingsnota staan uitspraken over hoe een toegestane functie en een toegestaan volume het beste kunnen worden ingepast en uitgevoerd. Deze uitspraken moeten ervoor zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster op de beste manier behouden blijft en versterkt wordt.

In de omgevingsnota worden drie schaalniveaus onderscheiden die onderling verbonden zijn en van groot naar klein lopen. Het idee hierachter is dat bij het beoordelen van ruimtelijke ingrepen steeds van het geheel naar details gekeken wordt. Deze manier van denken leidt ertoe dat bij de beoordeling van ruimtelijke ingrepen het accent verschuift van het object als zodanig, bijvoorbeeld een ingreep op een erf, naar het object in zijn omgeving (de hele Beemster). De drie schaalniveaus zijn:

- Macroniveau: De Beemster als geheel;
- Mesoniveau: de structuur van De Beemster, van Beemsterkamer tot Beemsterkavel, met wegen en water en gebouwde structuren als kernen en reeksen bebouwing;

- Microniveau: erfniveau (boerderijerf, tuinderserf, buitenplaatserf, ringdijkerf) en 'binnengebieden' in de kernen.

Naast schaalniveaus wordt ook onderscheid gemaakt tussen gebieden en objecten die een belangrijke rol spelen in het werelderfgoed-karakter van de polder, en gebieden en objecten die daarvoor van mindere betekenis zijn.

Het plangebied aan de Oostdijk 7a valt op basis van de gebiedsindeling in de omgevingsnota in het buitengebied. Voor het buitengebied geldt het regieniveau 'bijzonder'. Voor het regieniveau 'bijzonder' geldt dat bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die primair 'Des Beemsters' zijn de regie is gericht op het accentueren van de bijzonderheid: de betekenis van de ingreep voor de omgeving en zelfs voor De Beemster als geheel.

Conclusie

De ruimtelijke kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden. Bij de verdere uitwerking en inpassing in het inrichtingsplan is rekening gehouden met de drie schaalniveaus en het regieniveau 'bijzonder' die op het buitengebied van toepassing is. De criteria voor ruimtelijke kwaliteit zullen in het gedeelte ruimtelijk kader en beeldkwaliteitseisen nader beschouwd worden.

Woonvisie Beemster 2008+

Op 26 juni 2008 is de "Woonvisie Beemster 2008+" vastgesteld. De gemeente Beemster is gekarakteriseerd als woon- en werkgemeente met een overwegend landschappelijke inrichting. De zuidoosthoek heeft een meer stedelijke inrichting. Het motto van de woonvisie is: 'vier vitale dorpen'. De drie hoofdthema's van de gemeente zijn:

1. een mix van bewoners;
2. een goede woonomgeving;
3. het behoud van het karakter van De Beemster.

In de woonvisie is een woningbouwprogramma opgenomen van in totaal 925 nieuwbouwwoningen voor de periode tot 2020 in de gehele gemeente, hoofdzakelijk in Zuidoostbeemster en Middenbeemster. Het programma is vooral gebaseerd op de vraag van de eigen inwoners. Extra aandacht zal besteed worden aan woningen voor huishoudens van 55 jaar en ouder en voor starters in de koopsector.

De verslechterde economische situatie is in 2012 aanleiding geweest om de belangrijkste gegevens uit de woonvisie te actualiseren. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens nog steeds toeneemt. Uit het rapport blijkt dat de omvang van de voorspelde groei uiteenloopt, met name voor de periode na 2020. De groei is afhankelijk van factoren als migratie en van nieuwbouw in de Beemster zelf en in omliggende gemeenten. Tot 2020 betekent dit voor De Beemster een woningbehoefte van 180 tot 260 woningen, dus gemiddeld 20 tot 30 woningen per jaar.

Conclusie

Er wordt één woning toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Beemster. Gezien de woningbouwbehoefte is dit een passende ontwikkeling. Om te zorgen voor een goede woonomgeving en het behoud van het karakter van de Beemster worden de uitgangspunten van de structuurvisie en omgevingsnota gehanteerd. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid en zijn uitgangspunten bekend voor de inrichting van het perceel passend bij de Beemster.

Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster

De gemeente Beemster heeft in januari 2003 de "Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster" vastgesteld. Het doel van het archeologiebeleid is om op een effectieve, controleerbare en

klantvriendelijke wijze met het archeologisch erfgoed om te gaan. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen kunnen in een vroeg stadium worden geïnformeerd welke archeologiecriteriën van toepassing zijn. In de beleidsnota worden archeologische waarden beschreven en wordt voorgesteld hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen geregeld dient te worden.

De Oostdijk 7a valt in de archeologische gebiedsbeschrijving voor 'overig grondgebied'. Het overig grondgebied van de gemeente kan archeologische waarden bevatten, maar de ligging daarvan is nog onbekend. Er kunnen zowel resten aanwezig zijn van prehistorische als van vroegmiddeleeuwse nederzettingen, waarvan de positie van tevoren niet of moeilijk is in te schatten. Daarnaast zijn ook uit latere tijd nog verschijnselen te verwachten, zoals de onderbemalingsmolentjes, waarvan vrijwel niets bekend is. Voor het 'overig grondgebied' van de gemeente Beemster wordt een regulier archeologiebeleid gevoerd. Dit archeologieregime wordt gerealiseerd door het gebied als zone op de verbeelding aan te geven en hieraan een aanlegvergunningstelsel te verbinden. In geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van meer dan 5.000 m² dient met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden, tenzij er omtrent deze werkzaamheden iets anders is geregeld.

Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad besloten het archeologiebeleid te wijzigen. Vanwege de lage trefkans is besloten dat er geen archeologieregime van toepassing is op het 'overig grondgebied'. Het opnemen van het regime brengt onnodige kosten met zich mee voor aanvrager en gemeente, want een archeologisch onderzoek is dan verplicht terwijl de trefkans laag is.

Conclusie

Het archeologisch beleid dient vertaald te worden in de regels van het bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan geldt dat het plangebied is gelegen in de archeologische gebiedsbeschrijving voor 'overig grondgebied'. Voor het 'overige grondgebied' geldt dat hierop geen archeologieregime van toepassing is (besluit 26 juni 2008). Ten aanzien van archeologie worden in dit bestemmingsplan dan ook geen regels opgenomen voor archeologie. Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet.

Polder Paarden - Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken

In 2008 is voor De Beemster de beleidsnota "Polder Paarden – Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken" opgesteld. De nota kent twee hoofdonderdelen: (professionele) paardenhouderijen en paardenbakken bij particulieren.

De nota geeft het gewenste beleid ten aanzien van paardenbakken weer. Het oprichten van een paardenbak op een woonbestemming of een bestemming die als zodanig wordt gebruikt, is in strijd met het bestemmingsplan. Bij een herziening van het bestemmingsplan worden nieuwe paardenbakken voor particulieren alleen toegestaan bij een woonbestemming onder de hieronder genoemde voorwaarden:

- het eigendomsperceel moet groter zijn dan 5000 m²;
- de paardenbak mag niet groter zijn dan 800 m²;
- de paardenbak moet in lengterichting worden aangelegd;
- de paardenbak moet op gearceerde gronden worden aangelegd;
- ingeval de gearceerde gronden kleiner zijn dan 1500 m² en bestaande bebouwing realisering van een paardenbak binnen gearceerde gronden onmogelijk maakt, mag de paardenbak in z'n geheel op productiegebied I worden gerealiseerd;
- ingeval de gearceerde gronden kleiner zijn dan 1500 m² dient de paardenbak binnen 40 meter vanaf de grens van gearceerde gronden met productiegebied I te worden gerealiseerd;

- ingeval de oppervlakte van de gearceerde gronden ligt tussen 1500 m² en 2500 m² en bestaande bebouwing realisering van een paardenbak binnen gearceerde gronden onmogelijk maakt, mag de paardenbak deels op productiegebied I worden gerealiseerd;
- ingeval de oppervlakte van de gearceerde gronden ligt tussen 1500 m² en 2500 m² dient de paardenbak binnen 20 meter vanaf de grens van gearceerde gronden met productiegebied I te worden gerealiseerd;
- de paardenbak dient in ieder geval binnen 100 meter van de bestemming wegen te worden gerealiseerd;
- de paardenbak dient overwegend in het verlengde van bestaande bebouwing te worden gesitueerd;
- indien de paardenbak in z'n geheel binnen gearceerde gronden ligt, mogen er lichtmasten op deze gearceerde gronden worden gerealiseerd;
- lichtmasten mogen niet hoger zijn dan 5 meter en mogen niet leiden tot lichtoverlast;
- voor zover de paardenbak op productiegebied I wordt gerealiseerd, dient deze binnen de "verlengde" grenzen van de gearceerde gronden te worden gesitueerd;
- de paardenbak mag van een omheining van maximaal 1,5 meter hoogte worden voorzien;
- de paardenbak dient op basis van de ontwikkelingsvisie des Beemsters landschappelijk te worden ingepast, inhoudende dat voor de omheining ervan gebruik moet worden gemaakt van streekeigen beplanting en/of materialen die niet opvallen in het landschap.

Conclusie

Op basis van de beleidsnota is het toegestaan een paardenbak te realiseren aan de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster. De paardenbak dient echter zo goed als mogelijk binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' en in het verlengde van de woning te worden gesitueerd. Lichtmasten zijn alleen toegestaan binnen het bestemmingsvlak en niet daarbuiten. Daarnaast dient de paardenbak landschappelijk ingepast te worden. In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met bovengenoemde voorwaarden.

4 RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEITSEISEN

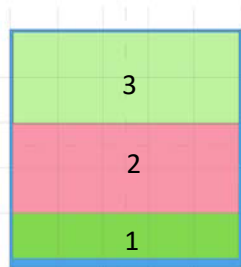
In bijlage 1 is het “Inrichtingsplan Oostdijk 7a Zuidoostbeemster” opgenomen. In dit inrichtingsplan is aandacht besteed aan de relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en de landschappelijke karakteristieken van de Beemster. Het toont aan hoe de nieuwe ontwikkeling aan de Oostdijk 7a past in en versterking geeft aan de bestaande landschappelijke en aardkundige elementen. Het inrichtingsplan gaat in op:

- het beleidskader;
- de historische structuur;
- de ordeningsprincipes;
- de bebouwingskarakteristiek;
- de beeldkwaliteitseisen.

De analyse van de bovengenoemde onderwerpen heeft geleid tot een motivatie van de inrichting van het perceel aan de Oostdijk 7a. De uitkomsten van de analyse zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

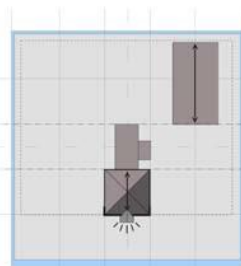
4.1 Uitgangspunten inrichting

De analyse van de omschreven structuren, principes, karakteristieken en kwaliteiten hebben geleid tot uitgangspunten om een erf in te delen en in te richten. Het erf aan de Oostdijk 7a zal niet langer als boerenerf in gebruik blijven, maar er zal een woonerf ontstaan waarbij het gebruik, de bebouwing en de inrichtingsprincipes worden gehanteerd zoals hieronder worden besproken.



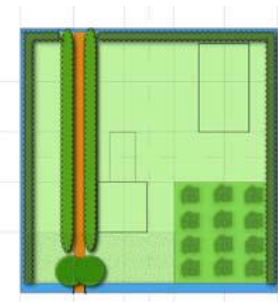
Kavelvorm, gebruik en geometrie (bestemming en gebruiksregels)

Het woonerf aan de Oostdijk 7a is ingedeeld in drie zones. Zone 1 is de tuinzone met daarin het hoofgebouw, de stolp. De tweede zone vormt een overgangsgebied waarin de schuur-stal, de paardenbak en de paddock gesitueerd worden. Zone 3 blijft voor agrarisch gebruik beschikbaar. Er is geen agrarisch bouwvlak aanwezig. Dit betekent dat in zone 3 geen agrarische bebouwing mogelijk is.



Bebouwing (bouwregels)

Het hoofgebouw wordt voorop het perceel gesitueerd en bevindt zich in de tuinzone. Deze zone blijft verder onbebouwd tot aan de achtergevel van de woning. Bijbehorende bouwwerken staan achter het hoofgebouw in de overgangszone. Deze bouwwerken worden gebruikt voor kleinschalige activiteiten. In dit geval voor het houden van paarden. In deze zone wordt een schuur-stal, een paardenbak en paddock gerealiseerd. Het achtererf blijft vrij van bebouwing.



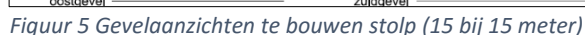
Inrichtingsprincipes (aanlegvergunningsstelsel)

De inrichtingsprincipes, zoals aanwezig, zullen worden gehandhaafd en versterkt. De kavelbrug, poort (met hek), poortwachters (bomenrij aan de slootzijde) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap zullen gehandhaafd blijven. Ook de afbakening van het erf door een sloot en streekeigen erfbeplanting vaak bestaand uit een enkele bomenrij op de rand van het erf blijft bestaan. Hoe het erf er verder uit gaat zien qua beplanting is op dit moment nog niet bekend.

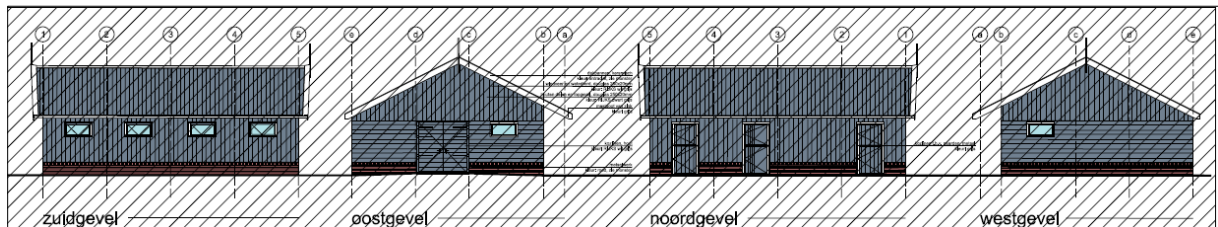
Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is een inrichting voor het perceel Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster gemaakt. De volledige verbeelding van de inrichting is opgenomen in bijlage 1. In figuur 4 wordt een uitsnede getoond.



Het voorerf, de tuinzone, is vrij van bebouwing. Op ongeveer 20 meter van de erftoegang wordt de stomp gebouwd. De maat van de stomp is minimaal 15 bij 15 meter (figuur 5). De locatie van de stomp is gebaseerd op het bestaande palenplan uit de eerdere aanvraag om een omgevingsvergunning. De palen zijn echter niet in het veld zichtbaar. In de regels van het bestemmingsplan zal daarom een flexibiliteit opgenomen worden om nog wat speelruimte te hebben, mocht blijken dat de daadwerkelijk positie van de palen iets afwijkt van de verleende bouwvergunning.



Op 10 meter achter en in het verlengde van de stolp staat een schuur-stal van 10 bij 12 meter (figuur 6). Achter de schuur-stal is een paardenbak en paddock aangegeven. De paardenbak heeft een maat van 20 bij 40 meter en ligt in het verlengde van de bebouwing. Tussen de paardenbak en de schuur-stal is een afstand van 5 meter aangehouden. De paddock sluit direct aan op de paardenbak. De paddock is 15 bij 22,5 meter. De schuur-stal, de paardenbak en de paddock zijn gesitueerd in het overgangsgebied. De rest van het erf is grasland en blijft vrij van bebouwing. Het bestaande erfpad en de beplanting aan de zuidzijde blijft gehandhaafd. Hoe het erf er verder uit gaat zien qua beplanting is op dit moment nog niet bekend.



Figuur 6 Aanzichten schuur-stal (10 bij 12 meter)

Volgens het 'Des Beemsters' dienen kleine bijgebouwen bij voorkeur direct achter de achtergevel van de stolp te staan. In sommige gevallen zijn vrijstaande bouwwerken toegestaan, maar deze moeten dan wel ruimtelijk in balans met de stolp gepositioneerd worden. De schuur-stal is op afstand van de achtergevel van de stolp gepositioneerd. Dit is gedaan vanuit functioneel oogpunt en in verband met het woongenot van de bewoners van de stolp. Om de stolp, de schuur, de paardenbak en de paddock bij elkaar te houden zijn de afstanden, bijvoorbeeld tussen de stolp en de schuur, beperkt. Wanneer de schuur meer achter de woning geplaatst wordt, komt de schuur op kortere afstand tot de woonkamer en een eventueel terras achter de woning. Dit is voor het woongenot, onder andere het uitzicht naar het open landschap, niet gewenst. Daarnaast is de positie vanuit functioneel oogpunt gewenst. De positie direct naast het erfpad is bijvoorbeeld voor de afvoer van mest wenselijk. Deze manier van inrichten maakt een onderscheid mogelijk tussen de tuinzone, met daarin de stolp, wat gezien wordt als woongebied en de overgangszone waarin bebouwing en voorzieningen aanwezig zijn voor het houden van paarden. Hierbij wordt een afstand van tien meter aangehouden tussen beide zones. Deze afstand maar ook de onderlinge afstanden tussen de schuur-stal, de paardenbak en de paddock zijn in samenhang met elkaar en in relatie tot de stolp gezien. Er is ruimtelijk gezien dan ook een goede balans aanwezig op het perceel.

4.3 Conclusie

Voor de inrichting van het perceel aan de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster is getracht een goede balans te vinden tussen het behouden van bestaande kwaliteiten en het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling. De bestemming, op de kop van de kavel aan de Oostdijk, wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Door deze wijziging verandert er niets aan zowel de ruimtelijke karakteristiek, alsook aan het feitelijk gebruik. Op dit moment is deze zone namelijk al bedoeld voor wonen bij het agrarisch bedrijf. Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit treedt een duidelijke verbetering op.

Aan de hand van de principes van de Beemster is een inrichting ontwikkeld. Het perceel ligt in het open landschap van de Beemster aan de westzijde van de Oostdijk. De openheid en doorzichten zijn dan ook van essentieel belang. Op het perceel zijn glasopstanden aanwezig, evenals een tijdelijke woonunit. Ook is de fundering aanwezig voor de bouw van een woning. De kassen en overige bebouwing worden gesloopt of verwijderd. Deze ontwikkeling komt de openheid van het landschap ten goede. Buiten het woonvlak worden de gronden ingericht als weiland. Door het gebruik van dit deel van het perceel als

weiland, in combinatie met de paardenbak, wordt het agrarisch karakter behouden. Dit is een belangrijke ruimtelijke kwaliteitseis in deze omgeving.

Na analyse is gekomen tot een inrichting waarbij de stolp wordt gesitueerd aan de voorzijde van het perceel. Naast de afstand tot de burens en de Oostdijk is de positionering gebaseerd op het palenplan van de eerder verleende bouwvergunning. Op tien meter daarachter wordt een schuur-stal gebouwd. Dit bouwwerk zal overwegend gebruikt worden voor het houden van paarden. In het verlengde van de bebouwing wordt een paardenbak aangelegd, met direct daarop aangesloten een paddock. De rest van het erf is grasland en blijft vrij van bebouwing. Het bestaande erfpad en de beplanting aan de zuidzijde blijft gehandhaafd. Hoe het erf er verder uit gaat zien qua beplanting is op dit moment nog niet bekend.

Met deze inpassing wordt recht gedaan aan het behoud van structuren, principes, karakteristieken en kwaliteiten die typerend zijn voor het landschap in de Beemster. Daarnaast is het perceel ook vanuit functioneel oogpunt ingericht op een manier waarbij een balans bestaat tussen de aanwezige bebouwing en het gebruik daarvan.

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, verkeer en parkeren. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voor of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

5.1 Geluidshinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. De functie wonen is een geluidsgevoelige functie.

Wegverkeerslawaaï

De Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidszone, voor de geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven. Echter dient dit in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing bij de uitwerking van een concreet bouwplan wel nader onderbouwd te worden.

Bij het projecteren van nieuwbouw met woonmogelijkheden, is sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tot 48 dB kan nieuwbouw plaatsvinden zonder ontheffing. Bij een hogere geluidsbelasting dienen maatregelen aan de bron (asfalt), overdracht (scherm) of ontvanger (gevelisolatie) onderzocht te worden.

Binnen het plangebied wordt een geluidsgevoelige functie toegevoegd. Daarnaast geldt voor de Oostdijk een maximum snelheid van 60 km/uur. Deze weg valt hiermee onder de werking van de Wgh. Deze twee aspecten geven normaliter aanleiding tot het verrichten van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï. In het geldend bestemmingsplan is de toevoeging van een woning al mogelijk. Deze woning is ook vergund en mag al gebouwd worden. De voorgevel van de gewenste stolp in voorliggende plan komt op nagenoeg dezelfde locatie als die van de woning die reeds vergund is. Nu aansluiting is gezocht op de vergunde situatie, de aanwezige palen en de afstand tot de Oostdijk gelijk blijft aan de reeds vergunde situatie is de uitvoering van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk..

Bij de bouw van de stolp moet worden vastgesteld of de binnenwaarde (de geluidsbelasting binnen de geluidsgevoelige vertrekken van de woning) zal voldoen aan de normen van het Bouwbesluit. Volgens het Bouwbesluit dienen gevels van nieuwe woningen minimaal 20 dB geluidswerend te zijn. In artikel 111b, lid 2 van de Wgh staat dat de geluidsbelasting binnen de woning ten hoogste 33 dB (A) dient te bedragen.

Bij het vaststellen van de eventueel benodigde aanvullende geluidswering in de gevel(s) moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel(s). Dit is de totale geluidsbelasting van het verkeer op alle in de omgeving aanwezige wegen, zonder toepassing van de correctie volgens artikel 110g Wgh.

Spoorweglawaai

Via 'Hoofdstuk VII Zones langs spoorwegen' biedt de Wet geluidhinder bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart).

Het beoogde ontwikkeling ligt niet in de directe nabijheid van een spoorweg. Dit betekent dat er geen geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd binnen de zone waar akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai noodzakelijk is.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan Industrielawaai. Wanneer er binnen de geluidszone rond het industrieterrein voor gronden een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan wordt genomen, moeten de voorkeurswaarden of de vastgestelde hogere waarden voor geluidsgevoelige bestemmingen worden gevolgd. De voorkeursgrenswaarde voor woningen is 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde voor geprojecteerde woningen ten tijde van de eerste zonevaststelling is 55 dB(A) en voor de destijds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A).

In de omgeving van het plangebied is geen industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Wat betreft geluidshinder vanwege spoorweglawaai en Industrielawaai kan geconcludeerd worden dat deze geen belemmering vormen voor het plan. Als het gaat om het aspect geluidshinder vanwege wegverkeerslawaai dient bij de bouw van de stulp aangetoond te worden dat de binnenwaarde voldoet aan de normen van het Bouwbesluit. De uitvoerbaarheid van het plan is hierdoor niet in het geding.

5.2 Hinder van bedrijven

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Rondom het plangebied vinden agrarische activiteiten plaats en zijn mogelijkheden tot het uitoefenen van agrarische bedrijven. Echter zijn er op korte afstand, binnen 200 meter, geen agrarische bouwvlakken aanwezig. Hiermee is de hinder van omliggende bedrijven op de woning en de eventuele beperkingen van de woning op omliggende bedrijven beperkt. Op grond van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" worden aan bedrijven gerelateerd aan landbouw en dienstverlening ten behoeve van landbouw richtafstanden gehanteerd ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar. In de meeste gevallen vallen deze richtafstanden binnen een afstand van 200 meter. Binnen 200 meter van de te bouwen woning zijn geen agrarische bouwvlakken aanwezig. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan een perceel met de functieaanduiding caravanstalling. De woning komt op meer dan 100 meter ten opzichte van caravanstalling. Beide functies zullen elkaar niet hinderen op deze afstand als het gaat om geur, stof, geluid en gevaar.

Conclusie

Als het gaat om milieuhinder van bedrijven en voorzieningen wordt dit bestemmingsplan niet gehinderd in de uitvoerbaarheid. De richtafstanden tussen de verschillende functies (wonen, bedrijven en agrarisch) zijn ruim voldoende om elkaar niet te hinderen in het kader van geur, stof, geluid en gevaar.

5.3 Bodemsituatie

De Wet bodembescherming is gericht op het voorkomen en bestrijden van bodemverontreiniging en op de sanering van bestaande bodemverontreiniging. In de wet is een verplichting opgenomen. Deze verplichting stelt dat een ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden, dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, maatregelen te nemen. Deze maatregelen dienen ervoor de verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Er moet worden onderzocht of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarnaast is wettelijk bepaald dat een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Grondslag heeft op 30 juni 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. De onderzoeksresultaten uit het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

“De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster is vastgelegd.

De gestelde hypothese, dat geen verontreiniging wordt verwacht boven de 95- percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart, is bevestigd. Er zijn zowel in de boven- als in de ondergrond geen verhogingen aangetoond. In het grondwater is de concentratie barium licht verhoogd. Er zijn geen verhogingen aan bestrijdingsmiddelen gemeten.

De matige bijmenging van slib in boringen 01 en 02 wijst op een slootdemping. Op basis van oud kaartmateriaal werd geen demping verwacht. Met de analyse van het dempingsmateriaal (mengmonster OG1) zijn geen verhogingen aangetoond. De sloot is vermoedelijk gedempt met gebiedseigen grond.

De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de beoogde bestemming “Wonen met tuin” en geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.”

Bovengenoemd onderzoek richt zich op de voorzijde van het perceel. Op de achterzijde van het perceel is een kas aanwezig. Deze kas wordt gesloopt. Naar verwachting zijn in de kas bestrijdingsmiddelen gebruikt en heeft er een olietank gestaan in verband met de verwarming van de kas. Op die grond is het uitvoeren van een bodemonderzoek op de locatie waar nu de kas staat verplicht. Na de sloop van

de kas zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In de planregels is in het artikel 'Wonen' opgenomen dat op deze gronden slechts een woning mag worden gebouwd, nadat de aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen zijn verwijderd en de bodemkwaliteit geschikt is bevonden voor het beoogd gebruik. Hiermee is de verplichting gewaarborgd dat eerst een verkennend bodemonderzoek op de achterzijde van het perceel wordt uitgevoerd, voordat de woning gebouwd wordt.

Conclusie

In het kader van de onderzoeksplicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Het verkennend bodemonderzoek toont aan dat er geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zijn. De bodemgesteldheid op de locatie van de kassen, op de achterzijde van het perceel, wordt na de sloop van de kassen onderzocht. Deze verplichting is gewaarborgd in de planregels van dit bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer voor luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet verving het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt gevoelige bestemmingen (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die 'in betekende mate' (IBM) en 'niet in betekende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De wetgeving voorziet tevens in het zogenaamde "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit" (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

In de "Regeling NIBM" is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw, 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De Nsl-Monitoringstool Luchtkwaliteit van de Rijksoverheid geeft aan dat de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer op alle beoordelingspunten in de omgeving van het plangebied lager is dan 35 ug/m³. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 ug/m³. Voorts blijven de overschrijdingsdagen onder de 35 dagen. Dit is onder de grens van 40 dagen.

Conclusie

Er is sprake van een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het betreft immers een bestemmingswijziging waarbij een woning al toelaatbaar was, maar nu als zodanig wordt bestemd. Gelet op dit feit is het aannemelijk dat de luchtkwaliteit niet verslechterd door de wijziging van de bestemming. Daarnaast is op basis van de Nsl-Monitoringstool aannemelijk dat de luchtkwaliteit onder de grenswaarde van 40 ug/m³ blijft.

5.5 Waterhuishouding

Conform artikel 4.2 'verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak' van de keur is geen vergunning noodzakelijk. Volgens artikel 4.2. is voor ontwikkelingen die een toename van verhard oppervlak van 800 m² of meer mogelijk maken, een vergunning nodig. De ontwikkeling uit het voorliggende bestemmingsplan komt niet boven de norm van de verharding. Er is dan ook geen vergunning noodzakelijk.

Het is verstandig dat de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft plaatsgevonden. Op 15 juli 2015 is voor het "Bestemmingsplan Oostdijk 7a" een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Het advies van het hoogheemraadschap luidt:

"Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) heeft u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan Bestemmingsplan Oostdijk 7a. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

DEEL I

Hieronder vindt u de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is:

Het ingetekende plangebied heeft de volgende zoneringen (kaartlagen) geraakt:

- Zonering regionale waterkering

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

DEEL II

Dit tweede deel van het advies kunt u direct gebruiken om een aanzet te maken voor de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. 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

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."

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voegt geen bouwrechten toe aan het perceel die kunnen leiden tot extra verharding. Binnen de huidige bestemming is het al mogelijk om een woning te realiseren. Hiertoe is een bouwvlak opgenomen en een vergunning afgegeven. Tevens is een bouwvlak aanwezig voor het agrarisch bedrijf. Dit bouwvlak wordt met dit bestemmingsplan wegbestemd. Aangezien de bouwrechten op het perceel verminderd worden, nemen de mogelijkheden tot verhard oppervlak af. Het is niet noodzakelijk een vergunning van de keur aan te vragen. Uit de Digitale Watertoets is gebleken dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de normale procedure moet worden gevolgd.

5.6 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de "Vogelrichtlijn" (VR) en de "Habitatrichtlijn" (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming, als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de "Natuurbeschermingswet" van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de "Flora- en faunawet" (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten;
- de Natura 2000 gebieden.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in een van de beschermde natuurgebieden van Nederland. Dit blijkt uit de 'Gebiedendatabase' van het Ministerie van Economische Zaken. Deze database bevat alle informatie over de beschermde natuurgebieden van Nederland namelijk de Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), Wetlands en Beschermde Natuurmonumenten, Nationale parken, Nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur.

In de nabijheid van het plangebied zijn wel Nationale Landschappen aanwezig, namelijk Laag Holland en de Stelling van Amsterdam. Binnen de grenzen van het Nationale Landschap geldt dat in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het desbetreffende Nationale Landschap. Nieuwe functies zijn slechts toegestaan indien zij de kernkwaliteiten behouden of versterken. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt de waarde van het Beemster cultuurlandschap. Hiervoor zijn twee mechanieken opgenomen namelijk algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden en de mogelijkheid dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afweegt of de waarde van het landschap niet aangetast wordt.

In het kader van de Flora- en Faunawet moet geïnventariseerd worden of er sprake is van beschermde natuurwaarden en soorten die schade ondervinden van de ontwikkeling. Voor deze soorten is een ontheffing ex artikel 75 noodzakelijk, als de soorten schade ondervinden van de ontwikkelingen.

Door een ecooloog van Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot is op 14 augustus 2015 beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkeling. Het rapport van Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot van 26 augustus 2015 is als bijlage toegevoegd. Uit de quickscan ecologie wordt het volgende geconcludeerd:

- *“Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en (kleine) zoogdieren.*
- *Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.*
- *Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.*
- *In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.*
- *Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.*

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht (zie §4.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- *Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*

Overige natuurwetgeving

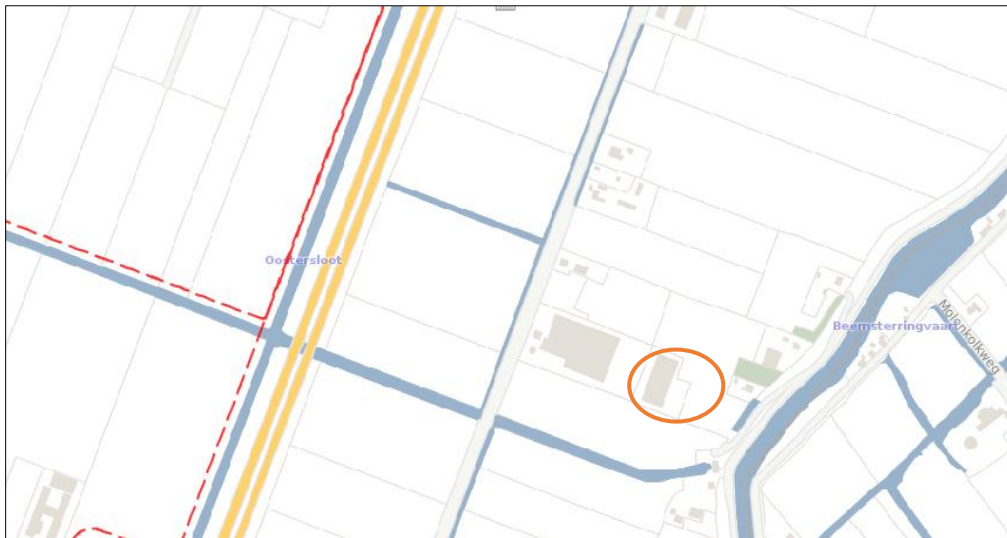
Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van de beschermde gebieden genoemd in §4.2 t/m §4.4, is op voorhand uit te sluiten dat het project negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zal hebben. Er is derhalve geen andere natuurwetgeving aan de orde in het plangebied dan de besproken Flora- en faunawet.”

Conclusie

Er dient rekening gehouden te worden met de kernkwaliteiten van het landschap. In het bestemmingsplan vindt deze waarborging plaats door de toepassing van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. In het kader van de Flora- en faunawet is een quickscan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. De quickscan toont aan dat negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden op voorhand is uit te sluiten.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.



Figuur 7 Uitsnede risicokaart provincie Noord-Holland, met aanduiding plangebied

Conform de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn in de buurt van het plangebied geen risicovolle inrichtingen weergegeven. Op de bovenstaande kaart (figuur 7) zijn een buisleiding en de autosnelweg A7 te zien. Deze hogedruk aardgastransportleiding, ter hoogte van de autosnelweg A7, en de A7 zelf bevinden zich echter op een afstand groter dan 500 meter van het plangebied. Het invloedsgebied valt buiten het plangebied.

Conclusie

Het perceel bevindt zich op een dusdanige afstand van de buisleiding en de rijksweg A7 dat een onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

5.8 Kabels en leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. In en rondom het perceel lopen geen kabels en leidingen die ontwikkelingen op deze locatie belemmeren. Er is geen overleg met de leidingbeheerder nodig.

Conclusie

Er zijn geen kabels en leidingen bekend die ruimtelijke beperkingen opleveren voor de gewenste ontwikkeling.

5.9 Verkeer en parkeren

De te ontwikkelen locatie aan de Oostdijk 7a ligt aan een lokale weg, de Oostdijk. Aan deze weg liggen diverse percelen, bedoeld voor agrarische bedrijven en wonen. Ieder perceel heeft een eigen ontsluiting op de Oostdijk. De weg heeft een overwegend lokale functie voor het direct aangrenzende gebied en de percelen. De verkeerssituatie zal niet wijzigen door het onderhavige bestemmingsplan. Wat betreft parkeren is er voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf.

Conclusie

De wijziging van de agrarische bestemming in de woonbestemming heeft geen ontwrichtende werking op de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied. Immers is een woning op deze locatie ook nu al mogelijk in het geldend bestemmingsplan. Wat betreft parkeren zijn er op eigen terrein voldoende parkeermogelijkheden ter beschikking.

5.10 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten

Gelet op het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, en verkeer en parkeren om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging aan de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster.

6 PLANOPZET

In hoofdstuk 2 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied geschetst. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

6.1 Juridische vormgeving

De planregels betreffen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels bevatten de juridische vertaling van de planologische regeling en bestemmingen. In de planregels staat beschreven welke functie is toegestaan, of er gebouwd mag worden en zo ja wat er gebouwd mag worden, waar en tot welke hoogte.

De planregels zijn opgesteld conform de laatste standaarden, de ‘Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012’ (SVBP 2012). Door toepassing van de SVBP wordt meer uniformiteit bereikt in bestemmingsplannen in Nederland. Dit bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het “Bestemmingsplan Buitengebied 2012”. De toegepaste bestemmingen en de terminologie van de te gebruiken aanduidingen zijn zoveel mogelijk afgeleid van de regels van het geldend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt digitaal weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, de landelijke informatiesite voor ruimtelijke plannen. De digitale uitgave is leidend.

6.2 Toelichting planregels

De regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de geldende bestemmingen (enkelbestemmingen), evenals de dubbelbestemmingen die naast de enkelbestemmingen van toepassing zijn om andere belangen te beschermen. In hoofdstuk 3 staan de algemene regels en hoofdstuk 4 geeft de overgangs- en slotregels weer.

Inleidende regels

In de inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

- Artikel 3 Agrarisch

De bestemming ‘Agrarisch’ staat het toe de gronden te gebruiken voor agrarische bedrijven, de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf, een erfpad met bijbehorende beplantingen en erven.

Binnen de agrarische bestemming is echter geen bouwvlak meer aanwezig. Dit betekent dat er binnen deze bestemming niet gebouwd kan worden als het gaat om bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend landhekken gebouwd worden. Hiervoor zijn regels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding ‘pad’ is een erfpad aanwezig, met bijbehorende beplanting, en is een toegangspoort toegestaan. De toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden en de bouwhoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Voor kleinschalig kamperen is de mogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken van de gebruiksregels.

- Artikel 4 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen en het erfpad, met bijbehorende beplanting. Deze gronden zijn gelegen in het voorerfgebied behorende bij het hoofdgebouw. Delen van het achtererfgebied vallen ook binnen deze bestemming. Bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw zijn erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er is ook een aanduiding 'pad' opgenomen. Dit erfpad loopt over de gehele lengte van het perceel. Bijbehorende poorten met een maximale hoogte van 4 meter mogen binnen deze bestemming worden gebouwd.

Binnen de bestemming 'Tuin' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de bestemming 'Tuin' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning.

- Artikel 5 Wonen

De aanwezige gronden mogen gebruikt worden voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, en daarbij behorende bouwwerken en erven. Daarnaast is een erfpad, met bijbehorende beplanting, aanwezig ter plaatse van de aanduiding 'pad'. Ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' is het toegestaan een paardenbak te ontwikkelen, waarbij de volgende regels gelden:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' is maximaal één paardenbak toegestaan;
2. De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
3. De bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
4. De bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paddock' is het toegestaan een paddock te realiseren, waarbij de volgende regels gelden:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paddock' is maximaal één paddock toegestaan;
2. De afmetingen van een paddock mag niet meer bedragen dan 15 bij 22,5 meter;
3. De bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
4. De ondergrond van een paddock is en blijft grasland.

Er mag slechts één stomp worden gebouwd, nadat de aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen zijn verwijderd en de bodemkwaliteit geschikt is bevonden voor het beoogde gebruik. In de bouwregels zijn maximale bouwmaten aangegeven voor woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Ten aanzien van het gebruik van gronden voor beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis in bijbehorende bouwwerken zijn voorwaarden opgenomen. Voor bed en breakfast kan in afwijking van het gebruik een omgevingsvergunning worden verleend. Tevens bestaat de mogelijkheid de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Tuin' voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning.

- Artikel 6 Waarde – Cultuurhistorie

Met deze bestemming wordt de waarde van het Beemster cultuurlandschap gewaarborgd. Om de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden te behouden zijn twee mechanismen opgenomen:

1. Algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden;

2. Het bevoegd gezag weegt bij het verlenen van een omgevingsvergunning af of de waarde van het landschap niet aangetast wordt.

Een afwijkmogelijkheid is opgenomen indien voldoende is aangetoond dat de aanwezige waarden niet aangetast worden.

- Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

De belangen van de aanwezige waterstaatkundige werken worden met deze bestemming gewaarborgd. Hierbij staat het behoud en de bescherming van de waterkering centraal. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van waterstaatsdoeleinden. Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk als overleg heeft plaats gevonden met de beheerder van de betreffende gronden.

Algemene regels

In artikel 8 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 9. Deze omvatten een bepaling dat het verboden is op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

Artikel 10 vermeldt de algemene gebruiksregels. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. In artikel 10 is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken en om bijgebouwen bij een woning te gebruiken als zelfstandige woning.

De algemene afwijkingsregels in artikel 11 hebben betrekking op afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen voor utilitaire bouwwerken en vervangende nieuwbouw.

In artikel 12 is bepaald dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, de wettelijke regelingen worden bedoeld, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het “Bestemmingsplan Buitengebied 2012” van de gemeente Beemster, vastgesteld op 10 juli 2012. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming van de locatie Oostdijk 7a te wijzigen naar wonen. Omdat het in dit geval gaat om de verdere uitwerking van rechten en bevoegdheden opgenomen in het vigerende bestemmingsplan is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de familie Korringa. De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de kosten voor de planbegeleiding die door middel van het heffen van leges gedekt kunnen worden.

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende grond is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden door de eigenaar van de grond in het plangebied gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en eigenaar een planschadeovereenkomst gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk verplichte overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan “Oostdijk 7a Zuidoostbeemster” opgestuurd naar de overlegpartners met het verzoek om binnen vier werken een reactie in te dienen.

Er zijn drie vooroverlegreacties ontvangen van de volgende instanties:

1. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland;
2. Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier;
3. Provincie Noord-Holland.

De overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hieronder zal per overlegreactie allereerst iedere reactie kort worden weergegeven. Vervolgens volgt het antwoord hierop.

Vooroverleg

1. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, gedateerd 18 april 2016.

Overlegreactie

Qua externe veiligheid (EV) verandert er niets. Het plan blijft toestaan dat er 1 woning mag worden gebouwd, de functie van die woning (bedrijfsmatig of particulier) maakt voor EV niet uit. Het ontwerpbestemmingsplan geeft de veiligheidsregio derhalve geen aanleiding tot het uitbrengen van advies.

Wel wordt opgemerkt dat in de toelichting, paragraaf 5.7 Externe veiligheid, alleen de buisleiding als risicobron wordt genoemd terwijl dit ook geldt voor de A7. Verder wordt vermeld dat het plangebied op meer dan 2500 meter van de risicobronnen ligt, terwijl dit niet meer dan 500 meter is.

Antwoord

We nemen kennis van het standpunt van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland. De tekst van de toelichting is voor wat betreft de risicobronnen en de afstand tot het plangebied aangepast in de paragraaf Externe veiligheid (5.7).

2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gedateerd 19 mei 2016.

Overlegreactie

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft aan dat deze ontwikkeling geen toename van verharding betekent, omdat het bestaande kassencomplex op het perceel zal worden gesloopt en daarvoor in de plaats een plan wordt ontwikkeld met een woning en schuur. Het hoogheemraadschap ziet dat als een positieve ontwikkeling en heeft verder geen opmerkingen.

Het HHNK vraagt aandacht voor het volgende. Nog onduidelijk is hoe er in deze ontwikkeling wordt omgegaan met het huishoudelijk afvalwater. Wordt er aangesloten op de riolering? Zo niet, op welke wijze wordt het huishoudelijke afvalwater dan verwerkt? Indien niet op de gemeentelijke riolering wordt aangesloten, dan is een alternatieve voorziening, zoals een IBA II of een septictank van minimaal 6m³ vereist. In dat geval is hiervoor een watervergunning nodig. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens hobbymatig paarden te houden. Aandachtspunt is waar en op welke wijze (voorziening?) de mest wordt opgeslagen op het terrein? Hoe wordt voorkomen dat er percolaat in het oppervlaktewater en in de bodem komt? Bij de materiaalkeuze wordt geadviseerd om niet uitlopende materialen te gebruiken om te voorkomen dat dit in de bodem en in het oppervlaktewater kan terecht komen.

Tot slot geeft het HHNK aan dat de initiatiefnemer als aanliggend eigenaar verantwoordelijk blijft voor de onderhoudsplichtige (schouwplicht) tot de helft van de waterloop.

Antwoord

We nemen kennis van het standpunt van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Met het verzoek van het HHNK, ten aanzien van de riolering, de verwerking van het huiselijk afvalwater, de mestopslag en het materiaalgebruik, zal bij de verdere planontwikkeling rekening worden gehouden.

3. Provincie Noord-Holland, gedateerd 9 juni 2016.

Overlegreactie

De provincie geeft aan dat hun eerste inschatting is dat de impact van het plan relatief klein is en dat een behandeling door de ARO niet nodig lijkt. Wel geeft de provincie in hun advies suggesties mee om te helpen het plan beter te maken. Het advies omvat twee punten. Allereerst geeft de provincie aan dat niet alle uitgangspunten van de gemeente worden meegenomen in het ontwerp. Tot slot wordt de

aanbeveling gedaan ontwerpen bij te voegen van het uiterlijk van de beoogde bebouwing om een compleet beeld te geven van het plan en de invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

Antwoord

We nemen kennis van het standpunt van de provincie en voorzien in de suggesties die gedaan zijn ten aanzien van de waarborging van het Werelderfgoed de Beemster en een weergave te geven van het uiterlijk van de beoogde bebouwing.

Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zit een inrichtingsplan. In dit inrichtingsplan is het perceel geanalyseerd in relatie tot de omgeving en is bij het maken van de erfinrichting geredeneerd vanuit de plek en de aansluiting op de omgeving. Aan de hand van de principes van de Beemster is tot een inrichting gekomen.

De bestemming, op de kop van de kavel aan de Oostdijk, wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Door deze wijziging verandert er niets aan zowel de ruimtelijke karakteristiek, alsook aan het feitelijk gebruik. Op dit moment is deze zone namelijk al bedoeld voor wonen bij het agrarisch bedrijf. Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit treedt een duidelijke verbetering op. De kassen en overige bebouwing worden gesloopt of verwijderd. Deze ontwikkeling komt de openheid van het landschap ten goede. Buiten het woonvlak worden de gronden ingericht als weiland. Door het gebruik van dit deel van het perceel als weiland, in combinatie met de paardenbak, wordt het agrarisch karakter behouden. Dit is een belangrijke ruimtelijke kwaliteitseis in deze omgeving.

De te bouwen stolp meet 15 bij 15 meter, een afmeting die past bij de uitgangspunten van het Des Beemsters principe. Tevens is de stolp inmiddels getoetst bij de welstandcommissie aan de Omgevingsnota Beemster, aangezien het een gecoördineerde aanvraag betreft. De aanvraag omgevingsvergunning en het bestemmingsplan dienen dan ook in samenhang te worden beoordeeld.

Het inrichtingsplan en hoofdstuk 4 van de toelichting bieden voldoende waarborging van de ruimtelijke kwaliteit. De tekst van de toelichting is hierop aangescherpt en voorzien van extra beelden van de beoogde bebouwing. Hiermee is voorzien in de suggesties van de provincie om tot een beter plan te komen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan, met de daarbij behorende stukken, heeft vanaf 18 juli 2016 tot en met 29 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder schriftelijk en mondeling kunnen reageren. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.