

G E M E E N T E

BEEEMSTER

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

Bestemmingsplan Volgerweg 14



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en probleemstelling

Aan de Volgerweg 14 te Middenbeemster is een agrarisch bouwblok gelegen, waarop thans een (bedrijfs)woning met bedrijfsbebouwing staat. Initiatiefnemer wenst, omdat de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd, de huidige woning om te zetten in een burgerwoning en de voormalige bedrijfsgebouwen te gebruiken ten dienste van deze woning. Het (gehele) perceel is in eigendom van ASR Nederland, die een gedeelte van het plangebied voornemens is te verkopen aan initiatiefnemer. ASR heeft zich akkoord verklaard met het herzien van het bestemmingsplan naar een woonbestemming met tuin. Het gedeelte van het plangebied dat niet wordt verkocht (het achterste gedeelte) behoudt haar agrarische bestemming. Echter, het restant van het bouwblok dat hier nog is gelegen, wordt wegbestemd om te voorkomen dat een agrarisch bedrijf hier opstallen kan oprichten. ASR is ook akkoord met deze wijze van bestemmen.



Bestaande situatie

1.2 Ligging plangebied

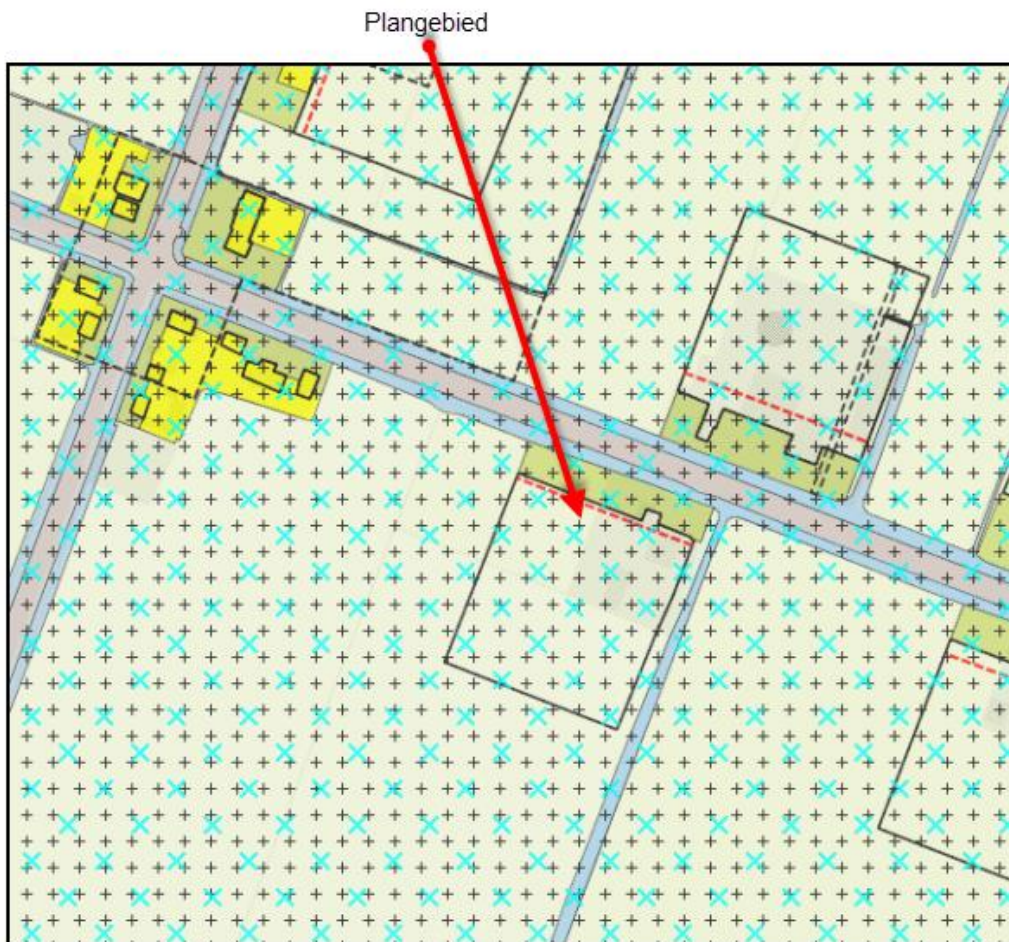
Het plangebied is gelegen aan de Volgerweg 14 te Middenbeemster en betreft nu nog agrarisch gebied met een voormalige bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing. In de omgeving zijn meerdere woningen gelegen, waardoor een transitie van het agrarische gebied naar wonen passend is binnen de omgeving.



Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Vigerend Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft “Buitengebied 2012” waarin het perceel een agrarische bestemming heeft. Ook is een dubbelbestemming over het plangebied gelegen ter bescherming van de archeologische waarden. Woonfuncties, anders dan een bedrijfswoning, zijn niet toegestaan. Het gebied mag slechts worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf.



Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 1 staat de inleiding van het plan omschreven met daarbij de vigerende planologische situatie. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie, de nieuwe beoogde situatie en de overwegingen daartoe. In Hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond op het gebied van het beleidskader van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente. Hoofdstuk 4 geeft de onderbouwing op het gebied van relevante milieuaspecten. In Hoofdstuk 5 tenslotte wordt de maatschappelijke en financiële onderbouwing gegeven, waarom dit plan op beide onderdelen uitvoerbaar is.

2. Het plan

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Volgerweg 14 in Middenbeemster en bestaat uit een voormalige bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwblok. Ook is een agrarisch gebouw aanwezig. Door omstandigheden is het agrarische bedrijf beëindigd. Het bouwblok is nog wel aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

De bedoeling is om de agrarische bedrijfsmatige functie met haar bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden op het heffen en om te zetten in een woonbestemming. Hiertoe wordt het bouwblok wegbestemd. Voor een gedeelte van het perceel blijft de agrarische bestemming in stand, echter zonder significante bouw mogelijkheden door het wegbestemmen van het bouwblok, in overleg en met toestemming van de eigenaar van het perceel, ASR Nederland. Dit gedeelte van het perceel is niet opnieuw bestemd, aangezien de bestemming hiervoor niet verandert. Op het perceel worden hobbymatig roofvogels en paarden gehouden. Het perceel aan de zijde van de Volgerweg krijgt een gedeelte Tuin- en woonbestemming.

3. Haalbaarheid van het plan, beleidskaders

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het planvoornemen op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid vormt het kader van toetsing van de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingsstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten rekening houden met het Barro.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

In het Barro zijn voorlopig zes “projecten” beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en “vermindering van de bestuurlijke drukte”. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden; gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan lopen zij het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

Ook traden een aantal eerder vastgestelde Barro-regels in werking, omdat deze regels samenhangen met de wetswijziging van de Wro, waarbij de eerste uiteraard van groot belang is voor onderhavig plan:

- **het erfgoed de Beemster**, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes werden ruimtelijk beschermd;
- **Stelling van Amsterdam**, het plangebied is gedeeltelijk gelegen in de kernzone.

3.1.3 Visie erfgoed en ruimte

In deze Visie erfgoed en ruimte zet het kabinet de cultuurhistorische belangen van nationale betekenis in een gebieds- en ontwikkelingsgerichte context. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarden van nationaal belang planologisch borgt. De Visie erfgoed en ruimte plaatst die waarden in een bredere context en geeft aan hoe de goede zorg voor die belangen ook via niet juridische instrumenten wordt nagestreefd. Het doel van deze visie is tweeledig. In de eerste plaats maakt het rijk duidelijk welke belangen hij in de gebiedsgerichte erfgoedzorg zelf behartigt, welke prioriteiten hij stelt en hoe hij wil samenwerken met publieke en private partijen. In de tweede plaats legt het rijk met deze visie een basis voor een gedeeld referentiekader voor gebiedsgericht erfgoedbeheer. Zo'n kader is nodig om effectieve samenwerking mogelijk te maken tussen overheden onderling en tussen overheid en particulier initiatief.

Het rijk is en blijft verantwoordelijk voor goed functionerende systemen van ruimtelijke ordening en monumentenzorg. Als wetgever heeft het rijk de taak die systemen up to date te houden door ze op gezette tijden te actualiseren, geleid door veranderende omstandigheden. Voor zowel de ruimtelijke ordening als de monumentenzorg is dit recent gebeurd. Dit kabinet zal, uitgaande van die actualisatie, de wettelijke stelsels verder vereenvoudigen (Eenvoudig Beter; herziening omgevingsrecht). Daarnaast heeft het rijk een verantwoordelijkheid in het behartigen van nationale belangen: UNESCO Werelderfgoed (inclusief de Voorlopige Lijst Werelderfgoed Nederland), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed.

Deze wordt op verschillende manieren ingevuld. In bepaalde gevallen kan het rijk zelf initiatief nemen om gewenste ontwikkelingen te realiseren of direct te regelen (bijvoorbeeld per Amvb). In veel gevallen is het echter effectiever om andere overheden te vragen of op te dragen om de zorg voor die belangen (mee) voor hun rekening te nemen. Een derde verantwoordelijkheid van het rijk vloeit voort uit de rol van initiatiefnemer of van grond- en vastgoedeigenaar in ruimtelijke processen. Het rijk zal als eigenaar en opdrachtgever invulling geven aan de eigen beleidsambities en rekening houden met (gebiedsgerichte) beleidsprioriteiten zoals verwoord in deze Visie erfgoed en ruimte.

Het rijk zal zich daarbij inspannen voor een passend gebruik van de monumenten in haar bezit, waarbij het creëren van maatschappelijke meerwaarde en versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal staan. Het rijk hanteert het Protocol Cultureel Erfgoed Rijksoverheid van de Rijksvastgoeddiensten, aangesloten bij de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid. Ten vierde heeft het rijk kennis en deskundigheid op het gebied van cultureel erfgoed en de omgang ermee. Het rijk zal deze kennis en deskundigheid delen met partners en de kennisontwikkeling op dit gebied bevorderen.

Vanuit deze verantwoordelijkheid en rolopvatting zal het rijk het volgende doen:

- verder vereenvoudigen van de wettelijke stelsels;
- duidelijkheid scheppen over de bestuurlijke verantwoordelijkheidsverdeling t.a.v. gebiedsgerichte erfgoedopgaven (Structuurvisie infrastructuur en ruimte, Amvb en bestuurlijke afspraken);
- gericht faciliteren van andere overheden bij complexe gedecentraliseerde verantwoordelijkheden, bijvoorbeeld door cofinanciering, gerichte advisering en kennisontwikkeling;
- goed eigenaarschap en rijksopdrachtgeverschap (spelregelkader en gebiedsagenda MIRT, protocol rijksvastgoeddiensten, rijksinpassingsplannen);
- Toezicht houden op het stelsel van wetgeving op het gebied van cultureel erfgoed.

Instrument	Uitwerking
Regels	Borging van de cultuurhistorische waarden van de Stelling van Amsterdam, Beemster, Nieuwe Hollandse Waterlinie en Limes in de Amvb infrastructuur en ruimte Bescherming overige sites middels Monumentenwet als beschermd stads- of dorpsgezicht of als rijksmonument Borging afspraken rka 3de Nota Waddenzee en ruimtelijke bescherming Waddenzee
Bestuurlijke afspraken	Periodieke actualisatie van managementplannen door de betrokken overheden i.s.m. het rijk Monitoring instandhouding
Financieel	Prioriteit werelderfgoed bij de inzet van rijksmiddelen voor instandhouding en restauratie Ondersteuning koepel van werelderfgoedbeheerders Werelderfgoed.nl bij de omvorming tot een professioneel netwerk gericht op kennisuitwisseling en publieksbereik
Kennis	Samenwerking rce in vraagstukken rondom instandhouding werelderfgoederen en instandhouding werelderfgoederen

Ladder voor Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

Ruimtelijke initiatieven dienen te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan de hand van de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Hierbij dient te worden bepaald of sprake is van een stedelijke ontwikkeling en zoja, of hierbij sprake moet zijn van regionale afstemming van het project. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat slechts een voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een enkele burgerwoning, waarbij het overgrote gedeelte van het perceel wordt omgezet naar een woonbestemming (met tuin). Het gedeelte van het perceel dat is gekocht als woning met tuin wordt geheel omgezet naar een bestemming die wonen en tuin mogelijk maakt. Het bouwblok wordt geheel opgeheven. Dit is geen ontwikkeling die wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het plan is niet in strijd met de SVIR omdat het omzetten van agrarische bedrijvigheid naar wonen geen aspect is waar het Rijksbeleid op ziet. Wel is, ook in het kader van het Barro en de Visie erfgoed en ruimte, van belang dat het plangebied is gelegen binnen het UNESCO gebied De Beemster. Het rijksbeleid geeft aan dat voor UNESCO-gebieden specifiek beleid moet worden opgesteld door de provincie en de gemeente, om deze gebieden te beschermen en regels op te stellen voor ontwikkelingen in en rond deze gebieden. Verder is het plan niet in strijd met het beleidskader van de Stelling van Amsterdam, omdat bestaande bebouwing wordt herbestemd tot een andere functie. De bouw mogelijkheden nemen verder af, nu een agrarisch bouwblok wordt wegbestemd.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Noord-Holland is met name vervat in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De Structuurvisie geeft het beleidskader en de Verordening bevat bindende regels.

3.2.1 Provinciale Structuurvisie, waaronder Provinciaal beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam

De Structuurvisie is het ruimtelijk beleidskader van de provincie en geeft op hoofdlijnen het ruimtelijke beleid van de provincie weer. Het is een zelfbindend document. De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening in juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. In 2015 heeft de meest recente actualisatie plaatsgevonden.

De Provincie Noord-Holland zorgt dat ontwikkelingen, die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen (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. Om dit te kunnen toetsen, is door de provincie de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 3.2.3) opgesteld.

Het toetsingskader voor de ruimtelijke en landschappelijke vormgeving wordt nader uitgewerkt in het provinciaal beeldkwaliteitsplan van de Provincie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening, die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Ruimtelijke Verordening bevat regels, waaraan een ontwikkeling dient te voldoen. Hierbij is allereerst artikel 14 van belang, waarin is aangegeven dat wanneer sprake is van een nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied, deze pas plaats kan vinden indien het nut en de noodzaak hiertoe wordt aangetoond. Voor deze ontwikkeling dient deze verstedelijking te voldoen aan artikel 15, waarin wordt voorgeschreven dat een plan de kernkwaliteiten van het landschap niet mag aantasten en waarin is bepaald dat de openheid (waaronder licht en duisternis) dient te worden gerespecteerd. Hierbij is de Leidraad Landschap en Culuurhistorie ook van belang. Titel 2 van de Verordening geeft in artikel 21 en 22 daarnaast nog specifieke regels voor UNESCO-werelderfgoederen. Hierna wordt het provinciale beleid uitgewerkt.

Artikel 14

Artikel 14 schrijft voor dat bij een nieuwe verstedelijking het nut en de noodzaak moeten worden aangetoond. Hierbij is van belang dat een agrarisch bouwblok wordt opgeheven, een voormalige bedrijfswoning wordt getransformeerd tot burgerwoning en de agrarische bebouwing wordt ingepast in de woonbestemming. Om de nut en noodzaak te kunnen beoordelen heeft de provincie een handreiking opgesteld waarin Gedeputeerde Staten inzicht geven in de wijze waarop zij nut en noodzaak bij de planontwikkeling buiten bestaand bebouwd gebied beoordelen. Daarbij worden de volgende drie uitgangspunten gehanteerd:

1. Gedeputeerde Staten verwachten van gemeenten dat ze aannemelijk maken dat er vraag is naar het plan;

2. Gedeputeerde Staten verwachten dat er bij plannen voor uitbreiding of aanleg van nieuwe locaties eerst gekeken wordt naar mogelijkheden binnen bestaande locaties;
3. Gedeputeerde Staten verwachten dat plannen regionaal worden afgestemd.

Toetsing aan artikel 14

Zoals reeds aangegeven wordt het huidige agrarische bouwblok opgeheven, waardoor de bouwmogelijkheden binnen dit bouwblok ook worden ontnomen aan het perceel. Als compensatie worden de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw omgezet naar een woonbestemming. Omdat sprake is van een particulier initiatief is niet relevant of er vraag is naar dergelijke ontwikkelingen. Voor uitgangspunt 2 kan bij dit plan worden gesteld dat juist deze transitie ervoor zorgt dat hieraan wordt voldaan.

Uitgangspunt 3 zal worden voorgelegd aan de Provincie, in het kader van het vooroverleg.

Artikel 15

Artikel 15 van de Provinciale Verordening geeft een ruimtelijke kwaliteitseis voor nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied. Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden, de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuren, de historische structuurlijnen van het gebied, de openheid van het landschap (waaronder licht en duisternis) en de objecten die cultuurhistorisch waardevol zijn. Als handleiding hiervoor is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld.

Ook geeft artikel 15 aan dat rekening dient te worden gehouden met:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse, hoewel er geen sprake is van nieuwe bebouwing;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- 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 de nieuwe functies.

Toetsing aan artikel 15

Hierbij is van belang dat de bedrijfslocatie wordt opgeheven en hiervoor een woonbestemming wordt toegevoegd. De voortuin zal voldoen aan de normen dat deze aansluiten bij de erven en de structuur van het gebied. Voorts worden de bestaande bouwmogelijkheden sterk teruggebracht, wat de openheid van het landschap ten goede komt.

Concluderend kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de vereisten van artikel 15.

Titel 2 Artikel 20 tot en met artikel 22

In artikel 20 worden De Beemster en De Stelling van Amsterdam genoemd als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden. In artikel 21 wordt aangegeven dat bij een ruimtelijk plan de kernkwaliteiten van deze erfgoederen dienen te worden behouden of versterkt. Hiertoe is de Leidraad van de provincie ontwikkeld. De verdere uitwerking in artikel 22 maakt niet dat door onderhavige ontwikkeling een strijdigheid bestaat met het provinciale beleid.

Onderhavige ontwikkeling mbt het omzetten van de agrarische bestemming naar een particuliere woonbestemming brengt geen aantasting van de openheid van De Beemster teweeg, sterker nog, de bebouwingsmogelijkheden zullen significant afnemen. Ook heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor zichtlijnen naar en contactmogelijkheden met het open landschap c.q. de forten. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de aanwezige kernkwaliteiten en dat de universele waarden behouden blijven.

3.2.3 Leidraad Provincie

In de Leidraad van de Provincie is beleid ontwikkeld, waarbij de nadruk is gelegd op ontwikkeling volgens de kwaliteiten van de verschillende landschapstypen binnen de provincie. Voor de Beemster speelt vooral het zicht op het open landschap. De landschappen die nog open zijn, dienen zo open mogelijk te worden gehouden. Het huidige agrarische bouwblok kan vrijwel geheel worden bebouwd, in die zin dat ter plaatse geen sprake meer is van openheid op het perceel. In onderhavig bestemmingsplan waarbij het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemmingen wonen, tuin en agrarisch (zonder bouwvlak) worden de bouw mogelijkheden sterk teruggebracht, wat de openheid van het landschap zal waarborgen.

3.3 Beleid Hoogheemraadschap en watertoets

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is beheerder van het water, de bermen, wegen en bomen langs de wegenstructuur. Het water wijzigt niet, evenals de wegenstructuur. Door het herzien van het bestemmingsplan wijzigt ook de ontsluiting op de weg niet. Via de Digitale watertoets heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat er geen waterbelang is. In het kader van het vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap er nog op gewezen dat de sloot ten oosten van het plangebied een vrijwaringszone van minimaal 5 meter dient te hebben. Omdat op deze strook een vrije zone van 8 meter wordt aangehouden, wordt hier ruim voldoende aan voldaan.

Voorts heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat, wegens het ontbreken van riolering, een septic tank met voldoende opslagcapaciteit aanwezig moet zijn. Deze septic tank is in 2007 geheel vervangen voor een moderne tank met een inhoud van 6m³, wat ruim voldoende capaciteit is.

Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008.

Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten.

Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

De verharding neemt door onderhavig initiatief niet toe, ten opzichte van de verharding die reeds is toegestaan. Om deze reden is geen compensatie van waterberging nodig.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 BEEMSTERMAAT Structuurvisie van de gemeente Beemster

De structuurvisie Beemstermaat is een strategisch document over de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in de gemeente Beemster. Deze visie vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet. Het is een richtinggevend document dat voor de gemeenteraad, overheidsinstanties, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk maakt welk ruimtelijk beleid de gemeente Beemster nastreeft, ook voor de langere termijn. Tegelijkertijd met de structuurvisie, heeft het gemeentebestuur de Omgevingsnota vastgesteld, zodat de visie en kaders zijn gekoppeld. De omgevingsnota geeft sturing aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor objecten zelf en deze objecten in haar omgeving.

3.4.2 Hoe de kwaliteit van De Beemster te bewaken?

De essentie van de werkwijze van de gemeente is om, vanuit een goed begrip van de identiteit en principes van het ontwerp en de ontwikkeling van De Beemster, samen met belanghebbenden passende oplossingen uit te werken voor ruimtelijke opgaven. Hiertoe zijn een set van uitgangspunten, de Gouden Regels, ontwikkeld.

3.4.3 De Tien Gouden regels

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 ontwerp-opgave 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 weggedelen 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. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
7. 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.

8. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
9. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.

3.4.4 Beemster Omgevingsnota

De Omgevingsnota is op maat gemaakt voor het bijzondere karakter van de droogmakerij die werelderfgoed is en geeft drie schaalniveaus van bijzondere betekenis:

- macro = De Beemster als geheel;
- meso = de structuur van De Beemster, van Beemsterkamer tot Beemsterkavel, met wegen en water en gebouwde structuren als kernen en reeksen bebouwing;
- micro = erfniveau (boerderijerf, tuinderserf, buitenplaatserf, ringdijkerf) en 'binnengebieden' in de kernen.

Deze schaalniveaus zijn onderling sterk op elkaar betrokken en lopen van groot naar klein. Daarom is het zaak bij de beoordeling van ruimtelijke ingrepen steeds vanuit het geheel (de hele Beemster) naar de details (een ingreep op een erf of in een kern) te kijken. De consequentie hiervan is dat in de beoordeling van ruimtelijke ingrepen het accent verschuift van het object als zodanig naar het object in zijn omgeving.

Bovendien wordt in de Omgevingsnota 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 minder betekenis zijn.

Regiekaart

Zoals aangegeven worden er in de Omgevingsnota drie regieniveaus onderscheiden:

- **Beschermend:** bij veranderingen en ontwikkelingen aan of nabij aangewezen monumenten of in het beschermde gezicht, is de regie gericht op het beschermen van die waarde. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk mits ze de te beschermen waarden ondersteunen. Bij beschermende regie is vaak – maar niet altijd – sprake van bescherming via de Monumentenwet.
- **Bijzonder:** bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die primair 'Des Beemsters' zijn, is de regie gericht op het accentueren van de bijzonderheid: de betekenis van de ingreep voor de omgeving en zelfs voor De Beemster als geheel.
- **Licht:** bij veranderingen of ontwikkelingen in de binnengebieden is de regie gericht op het voorkomen van ingrepen die ernstig afbreuk zouden doen aan de ruimtelijke kwaliteit. In deze woon- en werkgebieden is de vrijheid voor burgers en ondernemers groter.

Omdat de meerderheid van de inwoners van de gemeente in deze binnengebieden woont, betekent deze indeling voor de meerderheid van de bevolking meer vrijheid dan de huidige welstandsnota biedt.

Onderhavige ontwikkeling ligt in lijn met de 10 gouden regels, en is passend binnen de structuurvisie en omgevingsnota.

3.5 Gezamenlijk beleid Provincie en Gemeente “Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam”

3.5.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen binnen de stelling- en liniezone van de Stelling van Amsterdam, en is voor een gedeelte in de kernzone gelegen. Beide wereldergroederen (Stelling van Amsterdam en De Beemser) zijn van belang voor onderhavige ontwikkeling.

3.5.2 De Kernkwaliteiten van de Beemster

De Beemster kenmerkt zich door lange lijnen (in gridvorm) waardoor ruimte is voor lange kavels en de kopergravure (zie 3.5.3.) Deze gridvorm is ontstaan door de wijze van droogleggen van dit land.

De kavels langs de Volgerweg sluiten aan bij de Beemstermaat, waarvoor het Ruimtelijke kwaliteitskader Beemster Erven is vastgesteld. Deze erven vormen visueel een eenheid met de groene structuur van de weg zelf. Het is van groot belang om deze eenheid niet te doorbreken. Dit gebeurt ook niet.

3.5.3 Kopergravure

De cultuurhistorische oorsprong, de structuurwaarden van de Kopergravure, is nog grotendeels bewaard en gaaf gebleven. Deze kopergravure wordt door de gemeente als uitgangspunt gehanteerd voor de bescherming en ontwikkeling van De Beemster.

3.5.4 Beleidsuitgangspunten

Voor De Beemster zijn beleidsplannen ontwikkeld die als uitgangspunt dienen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Bij de beleidsuitgangspunten voor de Beemster is de Beemster grid van groot belang, zoals reeds genoemd bij de Kopergravure en de Beemster erven, die ook al zijn genoemd. Dit zijn de erven die een eenheid zijn gaan vormen met de langegerekte beplante en van bomen voorziene wegen. Voor de ruimtelijke kwaliteit is de Beemstermaat van groot belang. Samen met onderhavig beleidstuk dient per ontwikkeling, groot of klein, te worden onderbouwd wat de invloed hiervan is op de polder en hoe hiermee is omgegaan.

Van belang is, dat sprake is van een reeds bestaande bouwmassa, waarvan het gebruik wijzigt van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie met bedrijvigheid aan huis. Doordat de bebouwing niet toeneemt, is het plan passend binnen de Stelling van Amsterdam. Door de wijze van bestemmen, waarbij de bestaande openheid van het perceel wordt gewaarborgd, is het plan ook passend binnen De Beemster.



4. Haalbaarheid van het plan: Milieu- en overige aspecten

4.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden, die kunnen worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. De Wet bodembescherming geeft aan wanneer er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of er dan ook gesaneerd moet worden.

De hoeveelheid grond dan wel grondwater (beide in m³) en de mate van vervuiling, gemiddeld boven de interventiewaarde, zijn de criteria voor een geval van ernstige bodemverontreiniging. De interventiewaarde is de waarde, waarboven er risico's zijn voor mens, flora en fauna. De urgentie, de noodzaak om te saneren, hangt hiervan af maar ook van de mate van verspreiding van de bodemverontreiniging.

Voor gevallen van ernstige bodemverontreiniging is er bij niet gewijzigd grondgebruik soms geen noodzaak tot saneren. Voorbeelden zijn voormalige stortplaatsen en kleine verontreinigingen in het diepere grondwater.

Situatie in het plangebied

De bodem is onverdacht voor bodemverontreiniging. De bodem wordt verder niet verstoord zodat bodemonderzoek verder niet nodig is. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk aangezien er niet gebouwd wordt, dan wel, geen grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd op het perceel. Een vrijstelling voor het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarmee ook niet meer noodzakelijk.

4.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

Er is sprake van het transformeren van een bedrijfswoning naar burgerwoning, waarbij de huidige bewoner blijft wonen op het perceel. Ingevolge het gestelde van artikel 76 e.v. van de Wet geluidhinder is ook geen onderzoek vereist voor bestaande situaties waarbij ofwel de woning danwel de weg als bestaand kan worden beschouwd. Ook om deze reden is geen akoestisch onderzoek nodig. De Wet geluidhinder maakt immers geen onderscheid tussen een bedrijfswoning of burgerwoning. Voor de Wet geluidhinder is sprake van een bestaande woning. Daarnaast is de Volgerweg een weg met relatief weinig verkeersbewegingen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

In de Beleidsnota Archeologie in de gemeente Beemster uit 2003 is voor het “overig grondgebied”, waaronder ook het perceel Volgerweg 14 valt, een archeologieregime opgenomen. Met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 is de verplichting voor gemeenten ontstaan om het archeologisch belang als dubbelbestemming in bestemmingsplannen op te nemen. In het huidige bestemmingsplan is de dubbelbestemming (SWR-4) op het perceel gelegd. Vanwege de lage trefkans op archeologische vondsten heeft de gemeenteraad van Beemster bij besluit van 26 juni 2008 het archeologieregime voor het “overig grondgebied” laten vervallen. Voor het perceel Volgerweg 14 is dus geen archeologieregime met verplicht archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van toepassing. De archeologische dubbelbestemming is niet langer nodig op het perceel.

4.4 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden.

De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit ‘niet in betekende mate’ aangetast wordt.

Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. ‘Niet in betekende mate’ is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

De uitbreiding valt binnen de NIBM tool omdat er slechts sprake is van transformatie van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw naar wonen als burgerwoning.

4.5 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Onder de categorie gevoelige bestemmingen vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis. Dit is niet van toepassing op onderhavig initiatief.

4.6 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het initiatief moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en het Besluit externe veiligheid transportroutes vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is op 1 april 2015 het Besluit externe veiligheid transportroutes in werking getreden. Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4.7 Bedrijfszoning

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. In onderstaande tabel zijn de **richtafstanden** opgenomen. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Onderhavig initiatief wijzigt de afstand tussen het bedrijvigheid en woningen van derden niet. Aan de Volgerweg 15 is een agrarisch bedrijf gevestigd waar schapen en geiten worden gehouden, gecombineerd met het houden van melkvee. Deze activiteiten vallen onder het Besluit Landbouw, waardoor een afstand van 50 meter voldoende is. Onderhavig plan is op meer dan 50 meter gelegen, zodat geen sprake is van een belemmering van het perceel door onderhavige ontwikkeling en voor de woning op de Volgerweg 14 kan hierdoor een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Op het perceel zullen hobbymatig paarden en roofvogels worden gehouden. Dit valt volgens de AIM-module niet tot een milieubelastende situatie voor derden. Hierdoor is geen strijdigheid op het gebied van bedrijfszonerings.

4.8 Flora en fauna en mer-beoordeling

Op grond van de mer-wetgeving dient te worden beoordeeld of sprake is van een plicht tot een vormvrije mer. Hiervan is sprake als het project valt onder de C of De lijst uit het Besluit Mer. De genoemde projecten uit deze lijsten zijn grootschalige woningbouwprojecten. Onderhavige ontwikkeling noopt niet tot een noodzaak tot een mer-beoordeling.

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur) opgenomen.

Zorgplicht

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Conclusie

Aangezien slechts sprake is van transformatie van een agrarisch perceel naar een woonbestemming is een quickscan flora-fauna niet nodig in het kader van dit bestemmingsplan.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is in dit geval geen sprake van een 'bouwplan' zoals omschreven in art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, en aldus geen wettelijke plicht om de kosten te verzekeren uit hoofde van de afdeling grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening. Wel is er ingevolge art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en aanverwante jurisprudentie de plicht om de uitvoerbaarheid van het plan te onderbouwen. Dit betekent dat, indien sprake is van kosten die de gemeente redelijkerwijs moet maken, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. In onderhavig geval zijn de directe kosten klein; het betreft 'slechts' de wijziging van de bestemming, waarbij de bestaande bebouwing aan de orde blijft. De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de ambtelijke inzet t.b.v. het beoordelen en begeleiding van dit bestemmingsplan worden gedekt uit de legesheffing. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is in het kader van artikel 3.1.1. Bro aan de Provincie, het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio voorgelegd. De Provincie heeft geen reactie gestuurd, de Veiligheidsregio heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Via de Digitale watertoets heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat er geen waterbelang is. In het kader van het vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap er nog op gewezen dat de sloot ten oosten van het plangebied een vrijwaringszone van minimaal 5 meter dient te hebben. Omdat op deze strook een vrije zone van 8 meter wordt aangehouden, wordt hier ruim voldoende aan voldaan.

Voorts heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat, wegens het ontbreken van riolering, een septic tank met voldoende opslagcapaciteit aanwezig moet zijn. Deze septic tank is in 2007 geheel vervangen voor een moderne tank met een inhoud van 6m³, wat ruim voldoende capaciteit is.

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd waarbij een ieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kan indienen. Daarna dient de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan te beslissen.

Planregels Bestemmingsplan Volgerweg 14 te Middenbeemster



1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

1.1. In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:

het bestemmingsplan “Volgerweg 14” van de gemeente Beemster;

b. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0370.2016Volgerweg14-0001;

c. de verbeelding:

de verbeelding bestaande uit het blad met het nummer NL.IMRO.0370.2016Volgerweg14-0001, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

d. aanbouw:

een gebouw met een primaire woonfunctie dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

e. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

f. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

g. aan-huis-verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de bedrijfsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

h. aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de beroepsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

i. achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

j. agrarisch bedrijf (zie ook reëel - en volwaardig agrarisch bedrijf):

een aan het buitengebied gebonden bedrijf groter dan 10 NGE, waar uitsluitend of in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met die activiteiten qua aard vergelijkbare activiteiten zoals paarden fokken/melken;

k. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

l. bebouwingspercentage:

het in de regels of op de kaart aangegeven percentage van een bouwvlak, of indien geen bebouwingsgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met gebouwen, tenzij in de regels anders is bepaald;

m. bed and breakfast:

een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie zonder eigen kookvoorziening die zich met name richt op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken; de indeling en invulling van de kamers is sterk afhankelijk van de bestaande bebouwing;

n. bedrijfswoning:

een woning liggend op een erf of terrein van een (agrarisch) bedrijf, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één of meer personen wiens/wier huisvesting daar, gelet op de bestemming en bedrijfsvoering van het bedrijf, noodzakelijk is.

o. bestaand:

1. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
2. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

p. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

q. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

r. bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak;

s. bijgebouw:

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

t. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

u. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

v. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

w. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

x. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten;

y. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

z. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

aa. dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

bb. erker:

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, en ondergeschikt is aan de woning;

cc. escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

dd. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

ee. gevellijn:

aanduiding van de achtergevel en de verlengde lijn van de (bedrijfs)woning;

ff. groepsaccommodatie:

een (deel van) een (agrarisch bedrijfs)gebouw bedoeld voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en waar een dagverblijf beschikbaar is, inclusief sanitaire voorzieningen en gezamenlijke keukenfaciliteiten;

gg. hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is, zoals de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning of woning;

hh. horecabedrijf:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

ii. kamperen:

a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk dat ter beschikking is gesteld voor het houden van een recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een recreatiewoning;

b. het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

jj. kampeermiddelen:

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, alsmede trekkershutten en demontabele verblijfsaccommodaties; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kk. kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten, zoals reguliere kassen in de glastuinbouw en kleine teeltondersteunende kassen in devollegroentuinbouw.

ll. maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

mm. manege:

een bedrijf dat gericht is op de beoefening van de paardensport in combinatie met één of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer en dergelijke), logies en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;

nn. nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

oo. omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);

pp. omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in de Wabo;

qq. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, als bedoeld in de Wabo;

rr. omgevingsvergunning voor het afwijken:

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, als bedoeld in de Wabo;

ss. onderkomen:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken – voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken, alsook tenten;

tt. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste een wand;

uu. paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

vv. paddock:

een ruimte waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen en al dan niet (deels) overkapt.

ww. prostitué/prostitutie:

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

xx. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

yy. raamprostitutie:

een seksinrichting waarbij de prostitué/prostitutiee vanachter de ramen door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie beweegt, uitnodigt dan wel aanlokt;

zz. recreatie-eenheid

een recreatie-eenheid is een zelfstandige verblijfsruimte in een gebouw die bestemd is voor recreatief verblijf door een persoon, een (deel van een) gezin of een daarmee gelijk te stellen groep mensen en die niet fungeert als permanent of hoofd-woonverblijf;

aaa. recreatiewoning:

een zelfstandig gebouw, dat geen woonkeet, geen caravan en geen bouwsel op wielen is, bestemd voor recreatief verblijf door een persoon, een (deel van een) gezin of een daarmee gelijk te stellen groep mensen en dat niet fungeert als permanent of hoofd-woonverblijf;

bbb. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke gebouw dan wel onderkomen waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

ccc. sekswinkel:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

ddd. statische opslag:

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

eee. stolpwoning:

van oorsprong voor agrarisch doel (inclusief wonen) opgericht gebouw op een vierkante plattegrond, bestaande uit één bouwlaag met pyramidaal dak, dat rust op een constructie van poeren en dwarsbalken;

fff. straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzering, verlichting, halteaanwijzing, parkeerregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, afvalcontainers, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, telefooncellen enabri's;

ggg. straatprostitutie:

op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke plaats, door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

hhh. thuiswerk:

degene die thuis prostitutie bedrijft en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- het werk vindt uitsluitend plaats in de eigen woning, waar hij of zij ook volgens het bevolkingsregister staat ingeschreven;
- werving van klanten gebeurt uitsluitend langs informele weg, adverteren mag slechts incidenteel;
- aan de buitenkant van het perceel mag niet blijken dat er prostitutie wordt bedreven;
- er mag door anderen of andere bewoners van de woning geen prostitutie worden bedreven;
- er mag geen sprake zijn van overlast of aantasting van het woon- of leefklimaat;

iii. trekkershut:

een trekkershut is een houten blokhut met een maximale grootte van 30 m², die dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten;

jij. uitbouw:

een gebouw met een primaire woonfunctie dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

kkk. vrij beroep:

een beroep in verband met iemands individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek, academisch of HBO-niveau liggen;

III. webwinkel:

het bedrijfsmatig via internet te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit of Het vanuit een bedrijf verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van een voor publiek toegankelijke (winkel)ruimte of showroom.

mmm. woning:

een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dient voor de huisvesting van één huishouden.

- 1.2.** Waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

artikel 2 Wijze van meten

2.1. Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

b. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

c. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

d. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

e. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

f. de breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;

g. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

h. het peil:

de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of, indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door het bevoegd gezag vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

i. de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

- 2.2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Bestemmingsomschrijving

- 3.1. De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven;
- b. de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- c. erven.

alsmede voor:

Bouwregels

- 3.2. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

Bouwregels voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

- 3.3. Het bouwen van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen is niet toegestaan.

Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- 3.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend landhekken met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m worden gebouwd;

Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik

- 3.5. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen voor statische opslag, voor zover deze opslag meer ruimte inneemt dan 1.000 m², alsmede het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;

- c. gebruik als kampeerterrein;
- d. het geplaatst hebben van mobiele kampeermiddelen buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
- e. gebruik als manege;
- f. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- g. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw;
- i. het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak;



artikel 4 Tuin

Bestemmingsomschrijving

4.1. De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen;

Bouwregels

4.2. Op deze gronden mogen uitsluitend erkers aan aanliggende woningen, en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (erkers)

4.3. Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:

- a. erkers zijn niet toegestaan bij karakteristieke bouwwerken
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- c. de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning.

Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

4.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend op het achtererf mag worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. een overkapping is niet toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

4.5. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming “Tuin” wijzigen in de bestemming “Wonen” voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid lid 5.7 onder c, ten behoeve van het van vorm veranderen en/of vergroten van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming “Tuin” mag niet worden verkleind.

artikel 5 Wonen

Bestemmingsomschrijving

5.1. De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. erven;

Bouwregels

5.2. Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van deze bestemming bouwwerken worden gebouwd.

Bouwregels voor woningen

- 5.3. Voor het bouwen van woningen gelden, onverminderd het bepaalde in lid 5.1, de volgende regels:
- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan
 - b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 - c. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
 - d. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens, mag niet minder dan 2,5 m bedragen.
 - e. de inhoud van het woning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³;

Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- 5.4. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
 - b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m;
 - c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de maximale omvang van 750 m³;
 - d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd, onverminderd het bepaalde wat betreft de maximale omvang van 750 m³;

- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- f. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m.
- h. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- i. de zijdelingse afstand tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

5.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Afwijking van de bouwregels

5.6. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 5.4 sub a voor het splitsen van een bestaande woning met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de uitwendige hoofdvorm van het betrokken gebouw, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte blijft zoveel mogelijk gehandhaafd bij karakteristieke hoofdgebouwen;
 - 2. het aantal te splitsen eenheden van een gewoon hoofdgebouw, een woning zijnde, mag niet meer dan 4 bedragen en het aantal te splitsen eenheden van een karakteristiek hoofdgebouw, een woning zijnde, mag niet meer dan 2 bedragen;
 - 3. de inhoud van enige wooneenheid mag niet minder bedragen dan 120 m³;
- b. lid 5.4 sub a en b ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de woning met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast op gronden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
 - 2. de goothoogte van de woning mag niet meer gaan bedragen dan 5,5 m, met dien verstande dat geen sprake mag zijn van een monument of karakteristiek bouwwerk;
- c. lid 5.5 sub f voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg mits de openheid van het landschap niet wordt aangetast;
- d. lid 5.5 sub g voor een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 48 m² voor percelen die groter zijn dan 5.000 m², met inachtneming van de volgende regels:

1. afwijking kan worden verleend tot 5 m² per 0,1 hectare berekend over de eerste hectare, vermeerderd met 10 m² per hectare berekend over de volgende hectares;
2. voor de berekening worden delen van 0,1 hectare of delen van een hectare naar boven toe op een geheel afgerond;
3. afwijking mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van bijgebouwen voor hobbyboeren;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de met toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid op te richten bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- e. lid 5.5 sub g voor een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 48 m² ter vervanging of vernieuwing van bestaande legale bijgebouwen, die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de in lid 5.5 onder b tot en met g genoemde maten overschrijdt, mits de afwijking niet wordt vergroot.

Specifieke gebruiksregels

Strijdig gebruik

- 5.7. Als strijdig gebruik wordt aangemerkt het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak.

Beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis

- 5.8. Een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 5.4 onder a mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:
 - a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;
 - b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
 - c. het geen detailhandel of horeca betreft;
 - d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag plaatsvindt van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;
 - e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

Afwijken van de gebruiksregels

- 5.9. In afwijking van lid 5.7 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 m, 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 m.

Kleinschalig kamperen

- 5.10. Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan landschappelijke en agrarische belangen, een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein bij woningen die op de verbeelding als 'Karakteristieke bouwwerken' zijn aangeduid, mits:
- a. het kleinschalig kampeerterrein uitsluitend wordt gebruikt gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
 - b. het aantal standplaatsen niet meer bedraagt dan 20;
 - c. een standplaats een minimum oppervlakte heeft van 120 m²;
 - d. per standplaats maximaal één kampeermiddel en maximaal twee bijzettentjes worden geplaatst;
 - e. per kleinschalig kampeerterrein niet meer dan zes standplaatsen worden ingenomen door demontabele verblijfsaccommodaties en niet meer dan één standplaats door een trekkershut;
 - f. de oppervlakte van het kleinschalig kampeerterrein niet meer bedraagt dan 5.500 m²;
 - g. het kleinschalig kampeerterrein is gelegen binnen het bouwvlak en, indien daar onvoldoende ruimte beschikbaar is, ten hoogste 1.500 m² op gronden buiten het bouwvlak, waarbij het aanvullende kampeerterrein zijdelings direct aansluit op de grens van het agrarisch bouwvlak;
 - h. sanitaire en andere voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein uitsluitend worden gerealiseerd binnen bestaande gebouwen binnen het bestemmingsvlak;
 - i. het inrichten of hebben van een kleinschalig kampeerterrein niet gepaard gaat met of gevolgd wordt door uitbreiding van het bouwvlak vanwege de oorspronkelijke bestemming;
 - j. het kleinschalig kampeerterrein en de daarbij behorende parkeervoorzieningen beginnen achter de achtergevelrooilijn van de agrarische bedrijfswoning;
 - k. de trekkershut zo dicht mogelijk tegen de bestaande op het perceel aanwezige bebouwing wordt gesitueerd;
 - l. aanvrager beschikt over een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein;
 - m. gedurende de periode van 1 november tot en met 28 of 29 februari geen kampeermiddelen of demontabele verblijfsaccommodaties worden geplaatst.

Bed and breakfast

5.11. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van een bed and breakfast, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bed and breakfast mag uitsluitend worden gerealiseerd in een woning die permanent is en blijft bewoond door de hoofdgebruiker van het perceel en/of in de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de bed and breakfast aan niet meer dan 8 personen gelijktijdig nachtverblijf verschaft;
- c. parkeren ten behoeve van de bed and breakfast plaats heeft op eigen terrein;
- d. indien de bed and breakfast (deels) wordt gerealiseerd in een bijgebouw, mag er geen onaanvaardbare verkeerssituatie optreden, waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen, maar ook met de capaciteit van de weg;
- e. het gebruik van de woning als bed and breakfast moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming;
- f. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als bed and breakfast mag niet meer dan 70 m² bedragen mits wordt voldaan aan lid 5.4.

Wijzigingsbevoegdheid

5.12. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming “Wonen” wijzigen in de bestemming “Tuin” voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het van vorm veranderen van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming “Wonen” mag niet worden verkleind.

DUBBELBESTEMMINGEN

artikel 6 Waarde – Cultuurhistorie

Bestemmingsomschrijving

6.1. De op de verbeelding als “Waarde – Cultuurhistorie” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de verbeelding.

Bouwregels

6.2. Op deze gronden mag ten behoeve van de op de verbeelding aangegeven onderliggende bestemming worden gebouwd met in acht name van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Nadere eisen

6.3. Het bevoegd gezag kan voor de bouw van bouwwerken bij afwijking van de bouwregels of bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ten dienste van de op de verbeelding aangegeven onderliggende bestemming eisen dat:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport overlegt waaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld en met deze waarden actief rekening wordt gehouden;
- b. alvorens de afwijking wordt verleend, advies wordt ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 7 Anti-dubbelregel

- 7.1. Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

artikel 8 Algemene bouwregels

- 8.1. Het is verboden 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.
- 8.2. Voor het bouwen van gebouwen op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden geldt dat een op grond van de hoofdbestemming toelaatbaar geluids- en gevaargevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluids- en gevaargevoelig gebouw niet mag worden gebouwd.
- 8.3. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van het bouwen van nieuwe dan wel het uitbreiden van bestaande geluids- en gevaargevoelige gebouwen, mits:
- a. de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - b. het externe veiligheidsrisico voor gevaargevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de toegestane waarden voor individueel een groepsrisico in de Wet milieubeheer.

artikel 9 Algemene gebruiksregels

- 9.1. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, sekswinkel, thuiswerk, raamprostitutie en straatprostitutie;
 - b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning.

artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de in het plan gestelde regels ten aanzien van de navolgende afwijkingsmogelijkheden.

Afwijkingsregel voor 10% afwijken maten, afmetingen en percentages

10.2. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen.

Afwijkingsregels gebouwen, geen woning of bedrijfswoning zijnde

10.3. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken voor de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

Afwijkingsregels voor vervangende nieuwbouw

10.4. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken voor het overschrijden van de voorgeschreven bouwregels voor (bedrijfs)woningen ten behoeve van een vervangende (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

1. de afwijking van de goothoogte en voorgevelbreedte voor woningen mag niet meer dan 60 cm bedragen;
2. de inhoud van de (bedrijfs) woning mag niet meer dan de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning of maximaal 750 m³ bedragen;
3. een (bedrijfs)woning mag vervangen worden door een stolp, met inachtneming van de volgende regels;
 - a. het bouwperceel heeft een oppervlakte van niet minder dan 1 ha;
 - b. de oppervlakte van de stolp mag niet minder dan 225 m² (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m² (20 x 20 m) bedragen;
 - c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 - d. de dakhelling mag niet minder dan 45° en niet meer dan 52 ° bedragen;
 - e. de afstand van de stolp tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
 - f. het met niet meer dan 5 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van de grens, richting of het profiel van een weg, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een zodanige afwijking noodzakelijk is.

10.5. De afwijkingen van dit artikel kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de mogelijkheden tot behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij.

artikel 11 Algemene regels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

11.1. Het is verboden, m.u.v. de dubbelbestemming leiding, op of in de in dit plan bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde en niet zijnde werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zijnde:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven, vergraven of dichten van waterlopen;
- d. het beplanten, aanbrengen van houtgewas op en bebossen van gronden, die ten tijde van het kracht worden van dit plan als niet zijnde beplant met houtgewas of niet als bosgronden konden worden aangemerkt;
- e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

Toetsingscriterium

11.2. Het bevoegd gezag verleent een vergunning zoals bedoeld in lid 11.1 als voldoende is gebleken dat de gevolgen daarvan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij niet onevenredig aantast, of dat de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet verkleind worden.

11.3. Alvorens te beslissen over de vergunning wordt door het bevoegd gezag zo nodig advies gevraagd van een daartoe aangewezen beoordelingscommissie van deskundigen.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

artikel 12 Overgangsrecht

Bouwen

- 12.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd;
 - c. mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Afwijking

- 12.2. Het bevoegd gezag kan éénmalig een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

Uitzondering

- 12.3. Lid 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Gebruik

- 12.4. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

Strijdig gebruik

- 12.5. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Verboden gebruik

- 12.6. Indien het gebruik bedoeld in lid 12.4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Uitzondering

- 12.7. Lid 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

artikel 13 Slotregel

- 13.1. Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Volgerweg 14 te Middenbeemster".