

G E M E E N T E

BEEEMSTER

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

Bestemmingsplan Mijzerweg 1a te Noordbeemster



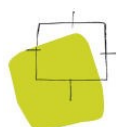
Bestemmingsplan Mijzerweg 1a te Noordbeemster

V A S T G E S T E L D

Inhoud

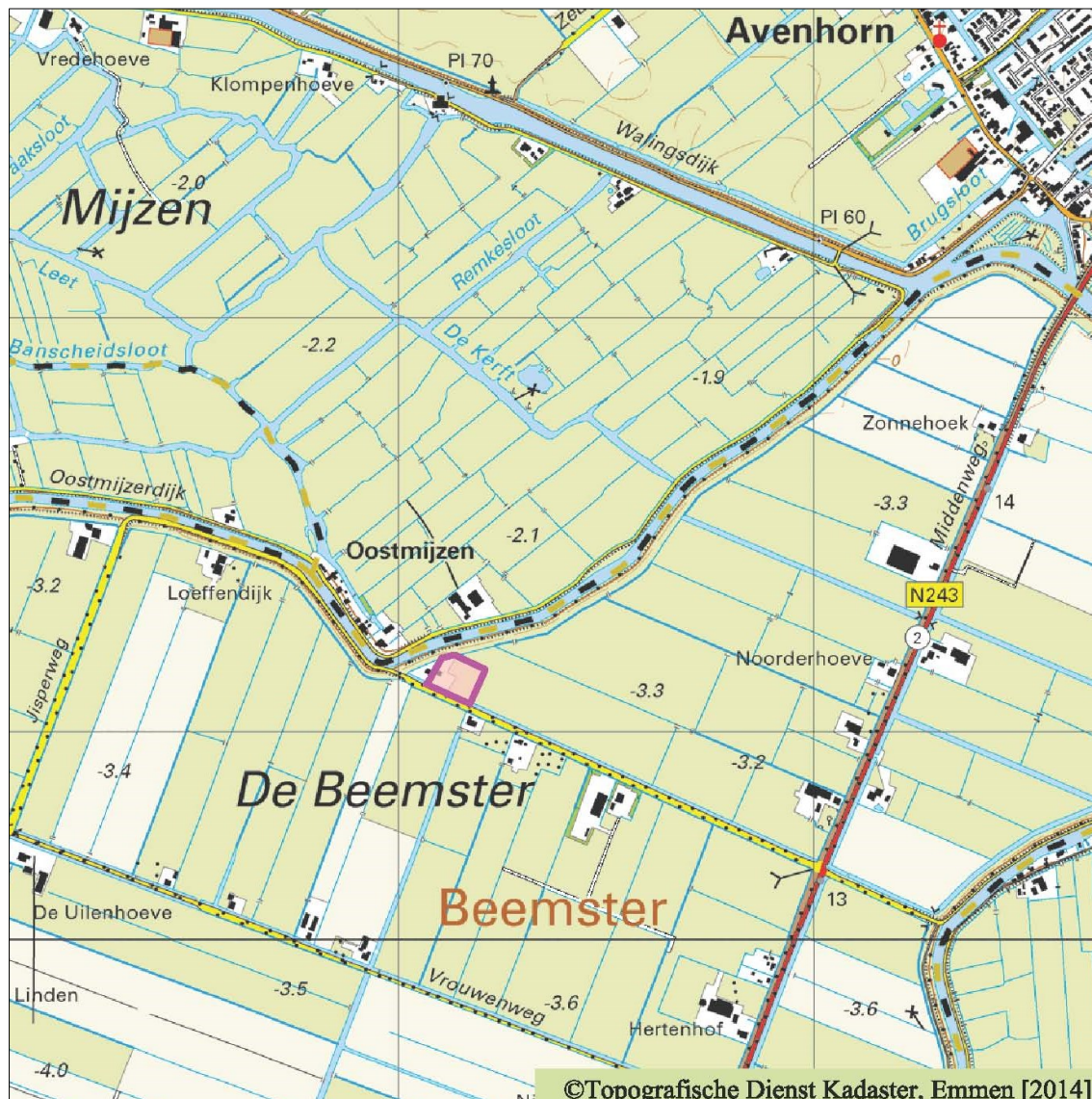
Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

28 februari 2017
Projectnummer 802.04.01.00.03



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving plangebied	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.1.1	De Beemster Polder	7
2.1.2	Het plangebied	8
2.2	Nieuwe situatie	9
2.2.1	Herbouw	10
2.2.2	Inrichting van het erf	10
2.2.3	De bebouwing	12
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	15
3.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	16
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	17
3.2.1	Structuurvisie Noord Holland 2040	17
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke verordening	17
3.2.3	Nationaal Landschap Laag Holland	19
3.2.4	Leidraad landschap en cultuurhistorie	19
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Omgevingsnota	19
3.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied 2012	20
3.3.3	Structuurvisie Des Beemsters	21
4	Planologische randvoorwaarden	23
4.1	Water	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.3	Bodem	25
4.4	Ecologie	26
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.7	Wegverkeerslawaaï	31
4.8	Milieuhinder	33
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
4.10	Nut en noodzaak	34

5	Juridische toelichting	35
5.1	Algemene achtergrond bestemmingen	35
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	35
5.3	Handhaving	38
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1.1	Vooroverlegreacties	41
6.1.2	Inspraak	42
6.1.3	Ter visielegging	42
6.2	Economische uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

Inleiding

1.1

Aanleiding

Aan de Mijzerweg 1 in Noordbeemster ligt een stolpvormige woonboerderij. Op het naastgelegen erf aan de Mijzerweg 1a stond tot voor kort ook een stolpwoning, op zeer korte afstand van de stolpwoning op nummer 1. De stolp op nummer 1a is enkele jaren terug afgebrand.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herbouw van de afgebrande stolpwoning mogelijk, in de vorm van een nieuwe stolp. Deze stolp zal gebouwd worden op ruime afstand van Mijzerweg 1. Het te bebouwen perceel is onbebouwd. De nieuwe stolp zal geschikt zijn voor één woning of twee (in pandige) woningen.



Figuur 1. Luchtfoto met begrenzing van het plangebied

1.2

Begrenzing plangebied

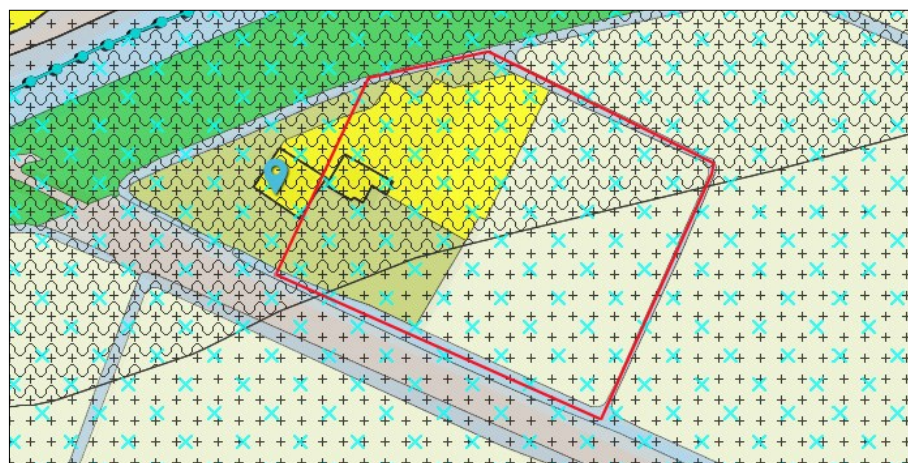
Het plangebied is gelegen aan de Mijzerweg. Deze weg vormt ook de zuidelijke plangrens. Aan de westzijde wordt de plangrens gevormd door de huidige perceelsgrens met de bestaande woning aan de Mijzerweg 1. Aan de noord- en oostzijde wordt de plangrens gevormd door de bestaande waterlopen. Figuur 1 toont de ligging van het plangebied.

1.3

Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied 2012 van de gemeente Beemster. Het westelijke deel van het plangebied is bestemd voor Wonen en Tuin. De locatie van de afgebrande stolpwooning is voorzien van een bouwvlak. De bestaande schuren op het achterterf liggen binnen de bestemming Wonen zonder bouwvlak.

Het oostelijke deel van het plangebied ligt in de bestemming Agrarisch. Het hele plangebied valt tevens onder de dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie en Waarde - Archeologie. Het noordwestelijke deel van het plangebied ligt tevens binnen de bestemming Waterstaat - Waterkering.



Figuur 2. Detail van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2012. Het plangebied is rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4

Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een omschrijving van de bestaande situatie en de nieuwe situatie van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de planologische randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting opgenomen. Als laatste is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

B e s c h r i j v i n g p l a n g e b i e d



2.1

Bestaande situatie

2.1.1

De Beemster Polder

De gemeente Beemster omvat de oorspronkelijke droogmakerij. De polder De Beemster is drooggemalen tussen 1608 en 1612. Amsterdamse kooplieden financierden dit grootschalige landaanwinningsproject. Rond het toen bestaande meer werd een ringdijk met ringvaart aangelegd. Daarna werd het water uitgemalen met behulp van een aantal molengangen.

De Beemster werd geometrisch verkaveld. De klassieke proportieleer is hier als uitgangspunt gekozen. In 1644 is een kopergravure gemaakt van het sloten- en wegenpatroon. Deze geldt nu als basis voor de bescherming van het werelderfgoed.

De wegen zijn ontworpen als neutraal raster. Dat wil zeggen dat de ene weg niet belangrijker is dan de andere. Dit is in de loop der tijd wel veranderd. Het waterpatroon is wel hiërarchisch opgebouwd. De sloten die de kavels scheiden van elkaar en van de weg, voeren de afwateringstochten. Op hun beurt wateren de tochten af op de Beemsterringvaart.

De oriëntatie van de kavels binnen de polderblokken was wisselend. De erven en bebouwing ontstonden logischerwijs op de kop van de kavels aan de weg. Aan sommige wegen liggen daardoor erven aan beide zijden, aan andere wegen aan een zijde en er zijn ook wegen waarlangs bebouwing ontbreekt.

De inrichting van de erven vertoont opvallende overeenkomsten. Reden waarom ook gesproken wordt van het Beemster erf. In het handboek 'Ontwerp uw eigen erf' van de gemeente Beemster en Landschap Noord-Holland wordt hier uitgebreid op ingegaan. Hoofdpijnen zijn als volgt:

- Erven liggen op regelmatige afstand van elkaar.
- Erven zijn vierkant (uitgezonderd de erven direct aan de Ringdijk) en variëren tussen de 45x45 en 90x90 m.
- Het Beemster erf is omringd door sloten.
- De gemiddelde erfgrenssloot is 3 m breed, de gemiddelde kopergravuresloot is 6-9 m breed.
- De oevers van het erf lopen geleidelijk af naar de sloot en zijn begroeid met gras.

- Traditioneel was het erf nader ingedeeld met smalle sloten. Veel van deze sloten zijn echter thans verdwenen.
- Van oudsher is sprake van een representatief voorerf en een bedrijfsmatig ingericht achtererf.
- Brug en oprijlaan vormen samen het erfpad dat doorzicht gaf naar de polder.
- De randen van het erf waren beplant met bomen.
- De gebouwen op het erf hadden de bouwvorm van een stolp.
- De beplanting was streekeigen.

2.1.2

Het plangebied

Het plangebied is gelegen langs de ringdijk van de Beemsterpolder. Het gebied kenmerkt zich door openheid, met agrarische percelen en verspreid liggende bebouwing.

Het plangebied wordt ontsloten door de Mijzerweg, een smalle weg voor bestemmingsverkeer tussen Schermerhorn en Avenhorn.



Figuur 3. Bestaande situatie in het plangebied

De woning aan de Mijzerweg 1 is een voormalige stolpboerderij. Daarachter liggen enkele schuren. De entree van het perceel ligt aan de Mijzerweg. De bestaande stolp is in gebruik als woning. Figuur 3 toont een luchtfoto met de bestaande situatie. De bestaande woning is zichtbaar op figuur 4.

Op de Mijzerweg 1a heeft lange tijd een stolpwoning gestaan die recent volledig is afgebrand. Deze stolp was dicht op de belending, Mijzerweg 1, gesitueerd. Er was slechts 1 à 2 m afstand tussen de beide hoofdvolumes aanwezig.



Figuur 4. De bestaande woning aan de Mijzerweg 1
(bron: Google Earth)



Figuur 5. Zicht op het plangebied vanaf de Mijzerweg
(bron: Google Earth)

2.2

Nieuwe situatie

Het voorliggende plan is erop gericht om een bij de omgeving passende nieuwe stulp op te richten met een fraai erf dat is afgestemd op de karakteristiek van de Beemsterpolder. Daarbij wordt meer afstand geschapen tussen de beide stolpen. Dit is wenselijk uit het oogpunt van privacy en woongenot.

2.2.1

Herbouw

Bij de herbouw van de stolp is ervoor gekozen deze als een zelfstandige stolp met een eigen erf te realiseren. Deze keuze is gefundeerd door de al jaren bestaande zelfstandige woonfunctie van Mijzerweg 1a en de daarbij horende uitstraling van een woonstolp. Een meer gespreide situering maakt het beter mogelijk om op de beide percelen een woonfunctie te realiseren, zonder dat privacyproblemen ontstaan.

Voor de begrenzing van het nieuwe erf is de oostelijke begrenzing van de vroeger aanwezige boomgaard (die samenvalt met de ligging van de kopergravuresloot aan de overzijde van de Mijzerweg) uitgangspunt.

Het erf wordt conform het beleid van de gemeente omplant met een enkele bomenrij van bijvoorbeeld essen.

2.2.2

Inrichting van het erf

Volgens traditie van de Beemsterpolder staat de stolp centraal op het erf op een afstand van circa één stolpmaat ten opzichte van de weg. Dit sluit ook goed aan op de rooilijn van Mijzerweg 1.

Het erf kan in tweeën worden bewoond maar voor het oog zal dit niet of nauwelijks zichtbaar zijn. De entrees van de twee woningen zullen aan de zijkant worden gepositioneerd. Er zal één inrit worden gerealiseerd die (des Beemsters) met een brug over de bermsloot gaat en in een rechte lijn doorloopt naar de achterzijde van het erf. Via dit zogenaamde erfpad bestaat een vrij uitzicht over de achterliggende landerijen. Het erfpad biedt toegang tot een bijgebouw op de achterzijde van het erf. Dit bijgebouw heeft een maat van 24 m². Dit is de helft van de toegestane oppervlakte bij een woning volgens het vigerende bestemmingsplan. Een meer informeel kleinschalig pad ontsluit de westelijk gelegen helft van de stolp. Daarbij is ook een bijgebouw van 24 m² opgenomen.

Het gehele voorerf heeft een representatief karakter. Gras, de poortwachters en fruitbomen in de vorm van een boomgaard en de genoemde eenzijdige laan zijn de elementen die hier thuishoren.

2.2.3

De bebouwing

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw krijgt de vorm en uitstraling van een stolp. Het in figuur 7 gegeven referentiebeeld is daarbij van toepassing. De vormgeving van de stolp voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld in de omgevingsnota (welstandnota).

Het hoofdgebouw heeft de volgende kenmerken:

- gerealiseerd in één lage begane-grondlaag plus piramidevormig dak;
- de maat van de plattegrond van de stolp is minimaal 15 bij 15 m en maximaal 20 bij 20 m;
- er wordt een zogenoemde 'pronkgevel' gerealiseerd, met verhoogd middendeel aan de voorgevel;
- er zijn geen overige dakkapellen in de voorgevel of zijgevels;
- een dakkapel op de achtergevel, dient ondergeschikt te zijn opgenomen en gecentreerd geplaatst te worden op het dak;
- een loggia is alleen op de achtergevel toegestaan;
- dakvensters en zonnecollectoren zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen;
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strookramen);
- kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen;
- de dakhelling is minimaal 45 graden;
- materialen sluiten aan bij de oorspronkelijke materialen die voor stolpen worden gebruikt;
- hoofdmaterialen zijn baksteen en pannen in rode kleur en antracietkleur;
- de voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel.



Figuur 7. Impressie van de nieuw te bouwen stolp met de voorgevel (links) en de zijgevel (rechts) met entree

De bijgebouwen voldoen aan de eisen die in het huidige bestemmingsplan Buitengebied zijn gesteld. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 en 6 m en de dakhelling ligt tussen de 30 en de 60 graden. De nokrichting staat haaks op de weg.

BIJGEBOUWEN

De uitstraling van het bijgebouw is die van een eenvoudig pand onder zadeldak met materialen en kleuren die de ondergeschiktheid aan de hoofdmassa benadrukken. Het gebruik van hout in donker antraciet of -groen is een denkbare uitwerking hiervan.

Het oorspronkelijke schetsplan voor de nieuwe stolp en de inrichting van het erf is voorgelegd aan de Boerderijenstichting Noord-Holland. Deze stichting adviseert overheden, instellingen en particulieren over stolpboerderijen. De stichting heeft ook advies uitgebracht over het voorliggende plan. Het eindoordeel van de stichting is positief, met name waar het gaat om de mogelijkheid tot splitsing van de stolp in twee wooneenheden, de landschappelijke inpassing en de beoogde bouwwijze. Qua detaillering heeft de stichting enkele adviezen gegeven die bij de uitvoering van het plan zullen worden meegenomen.

ADVIES
BOERDERIJENSTICHTING
NOORD-HOLLAND

Het plan is in november 2014 ook voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze heeft een positief advies afgegeven op het plan. Het voldoet aan de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria voor stolpen uit de omgevingsnota.

ADVIES
WELSTANDSCOMMISSIE

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; 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 en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringsbeginsel opgenomen. In paragraaf 3.1.3 wordt deze ladder nader behandeld.

3.1.2

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt in artikel 4.3 de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een AMvB. Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen en de afwijken daarvan. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, gewaarborgd.

3.1.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Behoefte: is er een regionale behoefte? Is het antwoord ja, ga dan naar de volgende trede.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in het bestaand stedelijk gebied? Indien het antwoord nee is, of gedeeltelijk nee is, ga dan naar de volgende trede.
3. Zoek een locatie die multimodaal (op meerdere manieren) ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De ladder is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling van een nieuw woningbouwgebied is daarvan een goed voorbeeld. Omdat het hier om de herbouw gaat van een bestaand bouwvolume, is er geen sprake van een uitbreiding maar van een verplaatsing. Het betreft de invulling van een bestaand bouwrecht. De bij een brand vernietigde stolpwooning wordt op het naastgelegen perceel opnieuw opgebouwd, om een bij de omgeving passende nieuwe ruimtelijke situatie te creëren met een erf dat is afgestemd op de karakteristiek van de Beemsterpolder. Daarbij wordt meer afstand geschapen tussen de beide stolpen. Dit is wenselijk uit het oogpunt van (brand)veiligheid, privacy en woongenot.

In de handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' uit 2013 staat op pagina 19 ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte-regeling dat bij verplaatsing van bebouwing geen ladder toegepast hoeft te worden. Het voorliggende plan kan hiermee vergeleken worden. Een verdere onderbouwing voor de bouw van de nieuwe stolpwooning is opgenomen in paragraaf 4.10, waar puntsgewijs ingegaan wordt op de nut- en noodzaak van het plan.

3.2

Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' is vastgesteld op 21 juni 2010 en op 13 november 2010 in werking getreden. Noord-Holland bevat een grote variatie aan bijzondere landschappen, die door ruimtelijke ontwikkelingen steeds verder onder druk is komen te staan. De landschappen worden, om dit tegen te gaan, als basis en uitgangspunt gebruikt voor verdere ontwikkeling in de provincie.

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. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. Om dit te kunnen toetsen, is door de provincie de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 3.1.5) opgesteld. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond (zie paragraaf 4.10).

De provincie wil (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen.

3.2.2

Provinciale Ruimtelijke verordening

Om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen uit de structuurvisie te kunnen waarborgen, geldt de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' (PRV). De meest recente versie is voor het laatst aangepast op 22 juli 2016. In de PRV zijn verschillende regels omtrent de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen opgenomen. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) als wel het 'Landelijk Gebied' (LG) van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

BBG Als BBG 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. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. Dit betekent dat het perceel waar de nieuwe stulp op gerealiseerd zal worden, niet behoort tot het BBG.

Artikel 13

In artikel 13 van de PRV is bepaald dat nieuwe woningbouw in het landelijk gebied verboden is (behoudens ontheffing). Buiten bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Dit gebied gaat echter niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 4.10 is ingegaan op de nut en noodzaak van dit plan. In hoofdstuk 2 is ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de wijze waarop hier in deze planontwikkeling mee rekening is gehouden.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis

In artikel 15 van de PRV is verder ingegaan op de eisen die gesteld worden aan de ruimtelijke kwaliteit bij een nieuwe verstedelijking. Daarbij moet rekening worden gehouden met het van toepassing zijnde landschapstype, de aardkundige waarden, de bebouwingsstructuur, historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 3.2.5) speelt daarbij een leidende rol. Hoofdstuk 2 gaat inhoudelijk over de ruimtelijke kwaliteit die wordt beoogd bij de planontwikkeling voor de Mijzerweg 1a.

Artikel 22 Ontwikkeling binnen UNESCO-erfgoederen

Het plangebied is gelegen in de Beemster, een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Artikel 22 van de PRV geeft een kader voor ontwikkelingen binnen deze erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde; UNESCO-erfgoederen. Zo mag een bestemmingsplan binnen dit UNESCO-erfgoed uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoel in artikel 20 (o.a. Beemster) van de verordening, voor zover deze ontwikkeling de kernkwaliteiten van de erfgoederen behoudt of versterkt. Hierbij speelt de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie een leidende rol. In hoofdstuk 2 is hier reeds op ingegaan. Ook is in dit hoofdstuk verder ingezoomd op de bijzondere kwaliteiten van de Beemster Polder, waar de Structuurvisie Des Beemsters (zie paragraaf 3.2.4) aan is gewijd. De kernkwaliteiten van het gebied hebben de basis gevormd voor de ontwikkeling van het nieuw te ontwikkelen erf en de nieuw te bouwen stulp.

3.2.3

Nationaal Landschap Laag Holland

De Beemster vormt onderdeel van het 'Nationaal Landschap Laag Holland', waarbij 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt is. De landschappen moeten zich kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten (kernkwaliteiten) worden behouden of versterkt. Het zeer open veenweiden- en droogmakerijenlandschap is het archetype van een 'Hollands landschap'. Het bestaat uit een laaggelegen veenweidegebied met daarin zeer laag gelegen droogmakerijen, omzoomd door dijken en ringvaarten. De 17^e-eeuwse rationeel ontgonnen droogmakerij De Beemster vormt een cultureel erfgoed en is een kwaliteit van de Nederlandse ingenieurskunst, maar ook van ruimtelijke planning en inrichting en landschapsbouw 'avant la lettre'. Het is daarom in 1999 opgenomen op de werelderfgoedlijst van de UNESCO. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het nationaal landschap geldt het 'ja, mits'-regime. Grondgebonden landbouw, natuur, toerisme en recreatie hebben speciale aandacht.

3.2.4

Leidraad landschap en cultuurhistorie

In het provinciale ruimtelijke beleid wordt de Beemster Polder ingedeeld bij de droogmakerijen. Dit landschap heeft een aantal kernkwaliteiten waar rekening mee moet worden gehouden (de relevante hoofdlijnen voor het erfinrichtingsplan zijn hier weergegeven):

- de historische structuurlijnen van het geometrische poldersysteem (ringdijken, ringvaarten, waterlopen en rechthoekige kavels met vaste maten);
- stolpen als identiteitsbepalende onderdelen gelegen aan het samenhangende systeem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen;
- open en vlak landschap, grasland en water;
- landschap met een open karakter en alzijdig begrensde ruimten.

Op deze onderwerpen wordt nader ingegaan in hoofdstuk 2.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Omgevingsnota

In de Beemster omgevingsnota (de eerdere welstandnota) is een groot aantal richtlijnen opgenomen voor de vorm en situering van erven, de indeling daarvan, de bouwmassa en detaillering van gebouwen. Bij het voorliggende erfinrichtingsplan zijn deze als uitgangspunt genomen.

3.3.2

Bestemmingsplan Buitengebied 2012

Ter plaatse van de erven Mijzerweg 1 en 1a is in beide gevallen sprake van een woonbestemming met aan de wegzijde een tuinbestemming (zie figuur 2).

Op beide erven mag een woning worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. In beide bouwvlakken geldt de nadere aanduiding karakteristiek. Deze aanduiding houdt in principe in dat de bestaande uitwendige verschijningsvorm in stand zou moeten blijven. In de voorliggende situatie is dat ten gevolge van een brand niet langer mogelijk. Voor het voorliggende plan, met een verschoven situering van de stolp en een groter erf dat zich uitstrekt buiten het bestaand bebouwd gebied, moet het bestemmingsplan worden herzien.

WAARDEN OP ERFNIVEAU

Het voorliggende postzegelbestemmingsplan vraagt met name aandacht voor de waarden op erfniveau. In de huidige inrichting en opzet van de agrarische erven in de Beemster is een samenhangende (beeld)karakteristiek waarneembaar. In hoofdzaak (nog) herleidbaar vanuit historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. De karakteristieke wijze van het inrichten van het Beemster erf is terug te voeren op tien kernkwaliteiten of spelregels. Gezamenlijk bepalen zij de samenhangende en unieke ruimtelijke beleving en identiteit van de Beemster op erfniveau:

1. Mathematische organisatie (de relatie tussen mens/gebruik en ruimte wordt via een geometrisch matenstelsel afgewikkeld).
2. Open representatieve voortuin (het voorerf wordt tot aan de achtergevel van de woning vrijgehouden van bijgebouwen).
3. Zonering in gebruik (het voorste gedeelte van het erf wordt gebruikt als tuin, direct achter de achtergevel is een zone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt).
4. Erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan (uniek voor de Beemster is het ensemble van toegangsbrug, poort met hek, poortwachters in de vorm van bomen en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap).
5. Afbakening erf (erven worden duidelijk afgebakend met een sloot en streekeigen erfbeplanting).
6. Stolp (of woning) met pronkgevel (karakteristiek is de stolp of woning in een vooruitgeschoven positie voor op, en historisch gezien midden op, de kavel. Vaak hebben de stolpen een verbijzonderde 'stadse' voorgevel, met een verbijzondering centraal in de gevel).
7. Kleine bijgebouwen direct achter achtergevel.
8. In een zone direct achter de woning staan de kleinere bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen. In sommige gevallen is er sprake van een aangebouwde schuur (staart). In andere gevallen zijn het vrijstaande bouwwerken. Wel zijn zij ruimtelijk in balans met de woning.
9. Grote bijgebouwen achter op het erf.
10. Boomgaard en solitaire bomen op het erf.

3.3.3 Structuurvisie Des Beemsters

In de structuurvisie Des Beemsters zijn de Gouden Regels vastgelegd waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Elke nieuwe ontwikkeling is een ontwerpopgave met het karakter van De Beemster als uitgangspunt. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen plaats waar nu bebouwing staat. Erven moeten zich voegen in de ter plekke aanwezige bebouwingsstructuur.

Planologische randvoorwaarden



4.1

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Voor het plan is de watertoets uitgevoerd in januari 2015. Hieruit is gebleken dat voor het plangebied een normale procedure gevoerd moet worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Voor de watertoets is gekeken naar de toename van de verharding op het perceel. De huidige verharding bestaat uit de bestaande schuren, die een oppervlakte hebben van circa 150 m². Ook de afgebrande woning wordt meegenomen in de bestaande verharding (circa 200 m²).

De nieuwe bebouwing (400 m²) en de daarbij behorende verharding (oprit, terras, en dergelijke) zal een (netto) toename creëren van de oppervlakteverharding met circa 150 m². Deze toename ligt ruim onder de grens van 800 m² die het HHNK voor dergelijke plannen hanteert. Een compensatie in de vorm van een toename van wateroppervlak is daarom niet aan de orde.

Het plangebied is gelegen langs de ringdijk, dit is een regionale waterkering. Voor de waterkeringen is een zone opgenomen, waarbinnen bijzondere aandacht wordt besteed aan uit te voeren werkzaamheden. Het plangebied ligt binnen deze zone. Daarom wordt door het HHNK de normale procedure gevolgd voor dit plan.

De werkzaamheden in de vorm van de realisatie van de nieuwe stolpwoning liggen echter buiten de zone van de regionale waterkering. Bovendien zullen

de bestaande schuren, die wel binnen de zone gelegen zijn, worden afgebroken. Per saldo verbetert de situatie dus vanuit het oogpunt van water.

CONCLUSIE In bijlage 1 is de watertoets opgenomen. Het plan is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

4.2

Archeologie en cultuurhistorie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

In 2003 is door de gemeente Beemster beleid geformuleerd ten aanzien van mogelijke archeologische waarden. Hiervoor is de ‘Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster’ vastgesteld. Hierin worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld. Bij deze nota is een beleidsverbeelding gemaakt waarvan is af te lezen waar welk soort beschermingsregime van toepassing is.

Buiten de kernen zijn de belangrijkste archeologiegebieden: de (voormalige) buitenplaatsen, boerderijerven, eendenkooien, molengangen en molenplaatsen en de Ringdijk. Voor deze gebieden is een bijzonder archeologisch regiem voorgesteld, dat tot uiting zou moeten komen in een aanlegvergunningenstelsel voor ingrepen, alsmede een dubbelbestemming voor bebouwing. Al naar gelang de waarde zijn hiervoor criteria genoemd.

Het plangebied staat niet als bijzonder waardevol bekend, het is niet aangemerkt als buitenplaats. De bestaande stolpwooning op nummer 1 (naast het plangebied) staat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangeduid als ‘stolpboerderij’. In het bestemmingsplan is deze aangeduid als ‘karakteristiek’.

Het plangebied is wel gelegen langs de Ringdijk. De beleidsnota van de gemeente zegt hierover dat per geval beoordeeld moet worden of er een

noodzaak tot onderzoek is. Binnen de zone van de Ringdijk vinden echter geen bouw- of graafwerkzaamheden plaats die eventuele waarden kunnen verstoren.

In de gemeentelijke beleidsnota voor archeologie staat voor (voormalige) boerderijerven aangegeven dat bij werkzaamheden die dieper reiken dan 40 cm en groter zijn dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De werkzaamheden in het plangebied voldoen niet aan deze voorwaarden. Een archeologisch onderzoek is daarom voor de nieuwbouw niet noodzakelijk. Het plangebied is vroeger waarschijnlijk in gebruik geweest als boomgaard. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische waarden aan het licht komen, dan geldt evenwel de meldingsplicht uit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft het archeologisch beschermingsregime ten dele overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012 (zie paragraaf 5.2). Wat betreft de archeologische waarde swr-4 geldt dat dit regime niet strookt met het vastgestelde gemeentelijk beleid op archeologie. Het betreft waarschijnlijk een fout in het bestemmingsplan Buitengebied. De conclusie dat archeologisch onderzoek niet nodig is, komt voort uit de beleidsnota zoals deze hierboven is samengevat, waarin de minimale oppervlakte van 5.000 m² bepalend is voor de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Deze oppervlakte is ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

NOTA BENE

Wat betreft cultuurhistorie kan nog worden toegelicht dat voor de inrichting van het nieuwe woonerf geput kan worden uit de documenten die hierover verschenen zijn (zie hoofdstuk 3). Op basis daarvan is een erfinrichtingsplan opgesteld dat toegelicht is in paragraaf 2.2.

Het plan is vanuit het oogpunt van archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

CONCLUSIE

4.3

Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende

milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

De provincie Noord-Holland heeft het Bodemloket ontwikkeld. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat in het plangebied geen bodemonderzoeken of -saneringen zijn uitgevoerd.

Er zijn ter plaatse geen ‘verdachte’ werkzaamheden bekend. Gezien het waarschijnlijke gebruik van het plangebied als tuin is verontreiniging hier ook niet waarschijnlijk.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is een bodemonderzoek verplicht om uit te wijzen dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging. Naar aanleiding van de brand is ontheffing van een bodemonderzoek op deze locatie niet mogelijk.

CONCLUSIE Het bestemmingsplan is vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit vooralsnog uitvoerbaar.

4.4

E c o l o g i e

Om de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 15 januari 2015 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs b.v.



Figuur 8. Het plangebied in januari 2015

Terreinomstandigheden

Het plangebied heeft betrekking op een woonerf met bebouwing en een weiland. Binnen het woonerf staan een stolpboerderij en twee bijgebouwen, te weten een paardenstal en een schuur. Aan de bestaande stolpboerderij worden geen ontwikkelingen voorzien. In het kader van de ecologische inventarisatie wordt hier dan ook verder geen nadrukkelijke aandacht aan besteed. De paardenstal is opgetrokken uit houten wanden (potdeksel). Het dak is bedekt met riet. Het schuurtje heeft eveneens houten wanden. Het dak is echter bedekt met golfplaten. Het achtererf is verruigd met grote brandnetel en verspreid zijn enkele fruitbomen aanwezig. Het woonerf is verder voor een groot deel omzoomd met een rij bomen. Aan de oostzijde betreft dit enkele forse exemplaren van Italiaanse populieren. Ook het weiland is verruigd met grote brandnetel. De grote brandnetel is een indicatorsoort voor stikstofrijke en verstoorde gronden. Ten tijde van het veldbezoek werd het weiland begraaasd door schapen. Tussen het woonerf en het weiland is geen afrastering aanwezig waardoor de schapen ook in een groot deel van het achtererf kunnen komen. Het gehele woonerf en weiland zijn omsloten met een sloot. De overgang van de oevers is vrij hard en daarnaast is er plaatselijk een houten walbeschoeiing aanwezig.

Soortbescherming

Flora- en faunawet

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd.

De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Inventarisatie

Ten aanzien van de aanwezigheid van beschermde soorten is, naast het afgelegde veldbezoek, via Quickscanhulp.nl¹ (© NDFF - quickscanhulp.nl 13-01-2015 16:17:39) soortinformatie uit de Nationale Database Flora en Fauna² opgevraagd. Uit de verkregen opgave blijkt dat in een straal van 1 km rond het plangebied de laatste vijf jaar, naast verschillende vogelsoorten, de op basis van de Ffw streng beschermde noordse woelmuis en watervleermuis en middelzwaar beschermde rietorchis zijn geregistreerd.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Beschermde planten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden gezien de terreinomstandigheden ook niet ter plaatse verwacht. Voor noordse woelmuis en watervleermuis is binnen of direct rond het plangebied geen geschikt habitat aanwezig. Het voorkomen van deze soorten in de omgeving van het plangebied is naar waarschijnlijkheid gerelateerd aan de nabijgelegen (oeverlanden van de) Beemsterringvaart.

In het plangebied zijn sporen van mol en veldmuis aangetroffen. Verder wordt het voorkomen van grondgebonden soorten zoals bosmuis, bosspitsmuis, egel en gewone pad verwacht. Het gaat om licht beschermde soorten.

In de struiken en bomen zullen gedurende het broedseizoen vogels zoals ekster, houtduif, merel, vink en winterkoning nestelen. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd.

Daarnaast vormt het plangebied naar verwachting een klein onderdeel van het foerageergebied van de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger. In de omgeving is veel potentieel foerageergebied voor deze soorten aanwezig. Alle vleermuissoorten zijn streng beschermd. De te slopen paardenstal en schuur, alsmede de te kapen bomen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

¹ Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

² Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

Toetsing

Als gevolg van de beoogde activiteiten kunnen verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende licht beschermde diersoorten worden verstoord en vernietigd (artikel 11 van de Ffw). Ook kunnen bij de werkzaamheden enkele exemplaren worden gedood (artikel 9 van de Ffw). Deze licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen onder een vrijstellingsregeling. Voor deze soorten hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

Ten aanzien van vogels dient bij uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen (artikel 11 Ffw). Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Ffw. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht. Er zijn geen verblijfplaatsen of vliegroutes in het geding en er is een ruim aanbod aan foerageergebied in de omgeving aanwezig.

Er vinden enkele minimale werkzaamheden plaats aan de omliggende sloot. Het gaat hierbij om de aanleg van een brug. Ter plaatse zijn geen specifieke omstandigheden voor overwinterings- of voortplantingsplaatsen aanwezig. Negatieve effecten op vissen worden niet verwacht. In het kader van de zorgplicht zouden werkzaamheden niet plaats moeten vinden in de winterperiode wanneer er ijs in de sloot aanwezig.

Gebiedsbescherming

Voor het onderhavige plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

Natuurbeschermingswet 1998

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en

vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2014 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

Weidevogelleefgebied

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebieden.

Inventarisatie

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer, dat gelegen is op ongeveer 6 km afstand ten oosten van het plangebied. Het gebied is in 2010 definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. In het aanwijzingsbesluit zijn de begrenzing en de instandhoudingsdoelen opgenomen. Andere Natura 2000-gebieden zijn gelegen op een nog veel grotere afstand tot het plangebied.

Het plangebied ligt verder niet op of nabij gronden die in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid zijn aangewezen als EHS of Weidevogelleefgebied. Dergelijke gebieden zijn gelegen aan de overzijde van de Beemster-ringvaart.

Toetsing

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied (ten opzichte van beschermde gebieden) en de aard van de ontwikkeling worden met betrekking tot het voorgenomen plan op voorhand geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht. Het plan heeft in het kader van de Nbw 1998 geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Het plan is daarnaast niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Voor uitvoering van het plan is geen ontheffing van de Ffw of een vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met nestelende vogels. Verstoring van

broedgevallen (in gebruik zijnde nesten) van vogels dient te worden voorkomen.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.5

Externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving geen locaties met een verhoogd risico op ongevallen aanwezig zijn. Er is ook geen sprake van een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

De plannen worden daarom niet gehinderd vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.6

Luchtkwaliteit

De wetgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De normstelling die daarop is gebaseerd is opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

In het algemeen kan worden gesteld dat onder meer uit de actuele grootschalige basiskaarten Nederland (GCN-kaarten) van het Milieu en Natuur Planbureau (www.mnp.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de achtergrondconcentraties laag zijn. Er worden geen grenswaarden overschreden. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ook voor voorliggend bestemmingsplan geen belemmering geeft.

Voorliggend bestemmingsplan mag wat betreft luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.7

Wegverkeerslawai

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. De Wet geluidhinder beschouwt dergelijke gebouwen als zogenaamd geluidsgevoelige gebouwen. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

Zones

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur

geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 m. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de Mijzerweg relevant. Op deze weg geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/uur. De weg betreft een tweestrooksweg gelegen buiten de bebouwde kom. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de zone van deze weg.

Normen wegverkeer

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wgh 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen (artikel 77 van de Wet geluidhinder). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (art. 83 van de Wgh.)

Verkeersgegevens en berekeningen

Van het betreffende deel van de Mijzerweg zijn geen verkeersgegevens voorhanden. Daarom is met behulp van Standaard Rekenmethode II berekend bij welke verkeersintensiteit de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De berekeningen zijn uitgevoerd met Standaard Rekenmethode II.

Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder wordt een aftrek op de geluidsbelasting vanwege een weg toegepast. De toe te passen aftrek van de geluidsbelasting van de gevel van woningen of van andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidsgevoelige terreinen bedraagt:

- a. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- b. 5 dB voor de overige wegen;
- c. 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

De onder c genoemde aftrek heeft betrekking op het vaststellen van eventuele gevelisolatiemaatregelen om de vereiste binnenwaarde te bereiken.

In de berekeningen is op grond van dit artikel, 5 dB van de rekenresultaten afgetrokken.

Rekenresultaten

Indien meer dan 2.000 mvt/etmaal gebruik zouden maken van de Mijzerweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de geprojecteerde woning overschreden. Gelet op de functie van de weg (uitsluitend ontsluiting aangelegen (landbouw)percelen) en een smal profiel ligt het niet in de lijn der verwachting dat binnen 10 jaar na uitvoering van het plan deze verkeersintensiteit wordt overschreden.

De rekenbladen zijn opgenomen in bijlage 2.

Dit betekent dat vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen aan de komst van de twee woningen vanwege de Mijzerweg wordt opgelegd.

CONCLUSIE

4.8

Milieuhinder

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. In de nabijheid van het voorliggende plangebied liggen geen functies die mogelijke hinder veroorzaken voor de te bouwen woning. Aan de Mijzerdijk ligt, op meer dan 100 m afstand van het plangebied, een agrarisch bedrijf. De afstand is ruim voldoende om te kunnen concluderen dat van milieuhinder in het plangebied geen sprake is.

Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijvigheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.9

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. die beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.

Voor deze toets, als nieuw element in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied mogelijk. Het planvoornemen betreft de herbouw van één woning op het naastgelegen perceel, waarbij een tweede inpandige woning tot de mogelijkheden behoort. Het planvoornemen valt onder de categorie D11.2. Het planvoornemen leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarden. Enkel de vormvrije m.e.r.-beoordeling is van toepassing. Gesteld mag worden dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied reeds op voldoende wijze in de voorgaande paragrafen zijn beschreven. Hieruit blijkt dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

4.10

Nut en noodzaak

De noodzaak van twee woningen op deze locatie wordt ingegeven door het volgende:

- Het bestaande bouwrecht op Mijzerweg 1a resulteert in de mogelijkheid en de behoefte om een nieuw bouwvolume op te richten ten behoeve van het wonen.
- Herbouw van de (afgebrande) woning op exact dezelfde locatie waar deze eerst stond is onwenselijk (een grotere afstand verhoogt de privacy en het woongenot van beide woningen).
- Het nieuwe bouwvolume kan in de Beemster Polder bij voorkeur een stolpvorm krijgen gezien de karakteristiek van de polder.
- Een stolp is een groot volume dat volgens de traditie in de Beemster Polder ook op een groot erf gesitueerd moet worden.
- De kosten van een dergelijke woning en een dergelijk erf zijn in de huidige economische omstandigheden zelden door één iemand op te brengen, waardoor splitsing van de nieuwe stolp voor de hand ligt.
- De gemeente hanteert in het algemeen een beleid waarin splitsing van stolpen in twee woningen is toegestaan, mits dit ruimtelijk op een goede wijze wordt vormgegeven.
- De ruimtelijke vormgeving is nader onderbouwd in paragraaf 2.2.

Indien zich één koper zou melden voor de gehele stolpwoning, is het ook mogelijk dat erf en stolp wel met een enkele woonfunctie worden belegd. De economische haalbaarheid van een enkele stolp kan op dit moment echter niet worden aangetoond.

Juridische toelichting



5.1

Algemene achtergrond bestemmingen

De bestemmingsomschrijving, de bijbehorende regels en de verbeelding geven een juridische vertaling van de bestemmingen en de beoogde ontwikkelingen. Daarbij is rekening gehouden met in en rondom het plangebied aanwezige belangen en belemmeringen.

Voor de systematiek van bestemmen is aangesloten bij De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) voor het digitale bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan volgens de landelijk vastgelegde richtlijnen digitaal worden geraadpleegd en worden uitgewisseld. De bestemmingsbenamingen, de opzet van de regels en de tekenwijze op de verbeelding zijn geheel conform de SVBP.

Het doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving naast het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

Aan de basis van dit bestemmingsplan ligt het bestemmingsplan Buitengebied 2012. De regels sluiten qua systematiek aan op dit plan. De ontwikkeling van de nieuwe stulp gaat samen met het behoud van de bijzondere waarden van de Beemster. Vandaar dat zowel in de toelichting als in de regels aan beide onderdelen de nodige aandacht is besteed.

5.2

Beschrijving van de bestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de begrippen is waar mogelijk gebruikgemaakt van de standaardregels uit de SVBP 2012. In dit artikel worden uitsluitend de begrippen gedefinieerd die van het ‘normale’ spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis

hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Enkelbestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende enkelbestemmingen:

Artikel 3 Tuin

De gronden met de bestemming Tuin betreffen de gronden gelegen in het voorerfgebied van het hoofdgebouw. In dit geval vallen ook delen van het achtererfgebied en het zijerf binnen deze bestemming. De bebouwing ten behoeve van het wonen blijft daarmee compact, wat aansluit bij de landschappelijke uitgangspunten van de erfinrichting van stolpen.

Bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw zijn erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hiervoor zijn specifieke bouwregels opgenomen in deze bestemming.

Artikel 4 Water

De waterloop aan de voorzijde van het perceel (langs de Mijzerweg) is bestemd als Water. De waterloop is opgenomen in het plangebied om hier (maximaal) twee opritten te realiseren naar de woning(en) in de stolp. Dit kan dan plaatsvinden door middel van een brug of een dam. Er zijn specifieke bouwregels en eisen opgenomen voor bruggen en dammen in deze bestemming.

Artikel 5 Wonen

De aanwezige gronden mogen alleen gebruikt worden voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van het woongenot. Er zijn maximale bouwmaten aangegeven. Een kap is verplicht.

Er mogen in het hoofdgebouw in dit bestemmingsplan maximaal twee woningen gerealiseerd worden.

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde - Archeologie

De aanwezige archeologische waarden worden met dit artikel beschermd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is een onderscheid gemaakt in een aantal categorieën. Voor dit voorliggende bestemmingsplan is ten dele aangesloten bij de systematiek en categorie uit het plan Buitengebied 2012.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bepaalt dat archeologisch onderzoek nodig is, waarbij twee categorieën worden onderscheiden. De noordwestelijke zijde van het plangebied maakt deel uit van het oorspronkelijke woonerf. De archeologische verwachtingswaarde is hier relatief hoog en daarom ligt op dit deel van het plangebied een vrij zwaar beschermingsregime (swr-2). Indien bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 cm en groter dan 50 m² worden uitgevoerd moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Wat betreft de archeologische waarde swr-4, dat betrekking heeft op het zuidoostelijk deel van het plangebied, geldt dat dit regime niet strookt met het vastgestelde gemeentelijk beleid op archeologie. Voor swr-4 geldt de minimale oppervlakte van 5.000 m² als bepalend voor de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Deze oppervlakte is ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Alle werkzaamheden die binnen deze categorieën vallen vereisen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden, welke de gronden roeren en daarmee de archeologische waarden aantasten.

Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen indien aangetoond is dat de archeologische waarden in voldoende mate is hersteld. Het bevoegd gezag maakt bij haar overweging gebruik van een deskundige.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

De waarde van het Beemster cultuurlandschap wordt met dit artikel gewaarborgd. Hiervoor 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 afwijkingsmogelijkheid is opgenomen indien voldoende is aangetoond dat de aanwezige waarden niet aangetast worden.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

De belangen van de aanwezige waterstaatkundige werken worden met dit artikel gewaarborgd. Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk als overleg heeft plaatsgevonden met de beheerder van de betreffende gronden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende algemene regels:

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Dit is de standaardbepaling zoals die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 10 Algemene bouwregels

Bouwen mag er niet toe leiden dat op het aangrenzende terrein of bouwperceel een situatie ontstaat die niet meer met de daar geldende regels overeenstemt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Met deze regels is het verboden de in het plan opgenomen gronden en gebouwen te gebruiken voor doeleinden waarin het plan niet voorziet. Als strijdig gebruik is in ieder geval genoemd: het gebruik als seksinrichting.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van een aantal activiteiten zoals de bouw van utilitaire bouwwerken en het met niet meer dan 10% afwijken van voorgeschreven maten kunnen burgemeester en wethouders op basis van de bepaling ontheffing verlenen.

Artikel 13 Algemene regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Activiteiten zoals het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden zijn niet zondermeer mogelijk. Evenals het graven, vergraven of dichten van waterlopen en het aanbrengen van nieuwe beplanting. Behoudens normale onderhoudswerkzaamheden en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis is voor deze activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

Aan het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in dit artikel is een toetsingscriterium verbonden. Dit criterium bestaat uit een onderzoek naar de gevolgen van de aanvraag voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij. Deze waarden mogen niet onherstelbaar worden aangetast. In de beoordeling maakt het bevoegd gezag gebruik van de mogelijkheid om advies in te winnen bij een aan te wijzen deskundige.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 en 15 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn standaardbepalingen die dwingend zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3

Handhaving

De in het plan opgenomen regelingen met betrekking tot bodemgebruik (gebruiksregels) en bebouwing (bouwregels) vervullen een belangrijke rol in de bescherming van de in het gebied aanwezige waarden. Een snelle en

zorgvuldige afhandeling van aanvragen om bouw- of aanlegvergunning alsmede toegankelijkheid van de regels voor de burger zal mede bijdragen aan de naleving en effectiviteit van deze regelingen. In dat kader is gestreefd naar een actueel bestemmingskader met duidelijke regelgeving. Anderzijds verdienen zowel preventieve als repressieve handhaving aandacht.

Door middel van toezicht zullen illegale situaties in het gebied moeten worden gesignaleerd en tegen eenmaal geconstateerde overtredingen zal daadwerkelijk moeten worden opgetreden. Een adequate handhaving van de gestelde regels komt ook ten goede aan de naleving van die regels. Voor de gemeente is het handhaven van de bestemmingsplannen uitgangspunt van beleid, tenzij gewijzigde (maatschappelijke) omstandigheden nopen tot wijziging van dat beleid.

Uitvoerbaarheid



6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven.

6.1.1

Vooroverlegreacties

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee vooroverlegreacties binnengekomen. Deze reacties zijn als bijlagen aan deze toelichting toegevoegd.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft op 14 juli 2016 haar advies gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Mijzerweg 1a Noordbeemster.

Reactie

- a) Het plan is in overeenstemming met artikel 13, 15 en 20-22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland.
- b) De oppervlakte van de woonbestemming wordt als groot bevonden, waarmee de mogelijkheden voor bijgebouwen divers en groot worden. Gevraagd wordt om een nadere uitwerking van de erfindeling betreffende de bijgebouwen met daarin een doorvertaling naar de bestemmingsplankaart.

Beantwoording

- a) De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen
- b) Op de bestemmingsplankaart is een groot vlak met woonbestemming zonder bouwvlak weergegeven, bestemd voor onder andere bijgebouwen. Dit geeft vrijheid in de locatie van de bijgebouwen mits passend binnen de geldende regels. Binnen de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om maximaal 48 m² per hoofdgebouw aan bijgebouwen te realiseren. Hiermee worden de mogelijkheden voor de omvang van de bijgebouwen sterk beperkt. Daarnaast is voor de

Mijzerweg 1a door BügelHajema Adviseurs B.V. een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. In hoofdstuk 2 van deze toelichting is dit inpassingsplan opgenomen en toegelicht. In het inpassingsplan zijn twee bijgebouwen geschetst van ieder 24 m². Deze schets gaat uit van splitsing van de stolp, waarbij beide woningen dus een bijgebouw kunnen realiseren van 24 m². Figuur 6 toont de plaatsing van de bijgebouwen op het achtererf. De beperking op de plaatsing en de grootte van bijgebouwen is hiermee voldoende gewaarborgd.

Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft op 11 mei 2015 haar reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Mijzerweg 1A Noordbeemster.

Reactie

- a) Er zijn vanuit de Veiligheidsregio geen opmerkingen ten aanzien van het project Mijzerweg 1A te Noordbeemster.

Beantwoording

- a) De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.1.2

Inspraak

Het bestemmingsplan zal als ontwerp zes weken ter inzage worden gelegd. De uitkomsten hiervan zullen in de toelichting worden opgenomen.

6.1.3

Ter visielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 september tot en met 7 november 2016 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk, en daarmee in behandeling genomen.

In bijlage 4 zijn beide zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De ter visielegging van het bestemmingsplan heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het planvoor-

nemen voor realisatie van twee woningen in het plangebied is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b Bro.

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de initiatiefnemer komen te liggen. Deze draagt alle kosten van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing. Naast de leges worden ook de anterieure kosten voor de planbegeleiding in rekening gebracht.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er 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 zullen door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvragers een planschadeovereenkomst gesloten.

PLANSCHADE

Het voorliggende bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE