

Bestemmingsplan
Jisperweg 21, Westbeemster
Gemeente Beemster



Ontwerp 14 juli 2021
NL.IMRO.0370.2021BPJisperweg21-ON01

Opgesteld door:



HzA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
tel 0229 -216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

Toelichting

Bestemmingsplan Jisperweg 21, Westbeemster

Ontwerp 14 juli 2021

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldende juridische regeling	8
1.4	Leeswijzer	9
2.	RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Beoogde ontwikkeling	12
2.3	Bestemmingswijziging	14
3.	BELEIDSKADER	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Beleid hogere overheden	16
3.3	Beleid provincie Noord-Holland	17
3.4	Regionaal beleid Waterland	21
3.5	Beleid gemeente Beemster	22
3.6	Conclusie beleidskader	24
4.	RUIMTELIJKE KADER	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Landschappelijke inpassing	25
4.3	Beeldkwaliteit	30
4.4	Conclusie ruimtelijke ontwikkeling	30
5.	OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Duurzaam ruimtegebruik	31
5.3	Watertoets	32
5.4	Bodemsituatie	33
5.5	Erfgoed	34
5.6	Natuurtoets	36
5.7	Geluidhinder	38
5.8	Verkeer en parkeren	38
5.9	Bedrijven en milieuzonering	39
5.10	Luchtkwaliteit	39
5.11	Externe veiligheid	40
5.12	Kabels en Leidingen	41
5.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
5.14	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	42
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Juridische vormgeving	43
6.3	Verantwoording keuze van de bestemmingen	44
6.4	Handhaving	45
7.	HAALBAARHEID	46
7.1	Algemeen	46
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	46

Bijlagen

- Bijlage 1. Digitale watertoets, 31 december 2020
- Bijlage 2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Landview bv Bodemonderzoek, 26 november 2020
- Bijlage 3. Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 11 november 2020
- Bijlage 4. Stikstofberekening met AERIUS2020, Groot Eco Advies, 18 november 2020
- Bijlage 5. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedebouw& landschap, 2 juli 2021

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers, tevens bewoners van Jisperweg 21 in Westbeemster, willen de bestaande schuur en overige opstallen/bijgebouwen slopen en op dezelfde locatie, achter de karakteristieke stolpboerderij, een nieuwe schuur realiseren. Met het slopen van de overige opstallen wordt het doorzicht over het erfpad naar het achterliggend landschap hersteld. Dit heeft de Welstandscommissie als positief beoordeeld (10 februari 2020).

De nieuwe schuur heeft een oppervlak van circa 360 m² en zal als opslagruimte voor het aannemersbedrijf worden gebruikt. Bouwmaterialen worden in de schuur opgeslagen, totdat de materialen in het werk kunnen worden opgenomen. In een klein deel van de schuur (circa 10 m²) zal een machinale inrichting worden geplaatst, bestaande uit een zaagmachine en een schaafmachine. Dewerkzaamheden van het aannemersbedrijf vinden echter elders/op locatie bij de klant plaats en niet op Jisperweg 21.

De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' niet realiseerbaar. De realisatie van het plan is mogelijk via een bestemmingswijziging. De gemeente Beemster heeft aangegeven mee te willen werken aan het verzoek voor een nieuwe schuur als de bestemming van het perceel wijzigt naar Bedrijf. Dit is ook passend binnen de Omgevingsverordening NH2020. Met de bestemmingswijziging komt het agrarisch bouwvlak te vervallen (zie *nadere onderbouwing in paragraaf 2.3*).

De voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert, dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling van dit initiatiefplan.

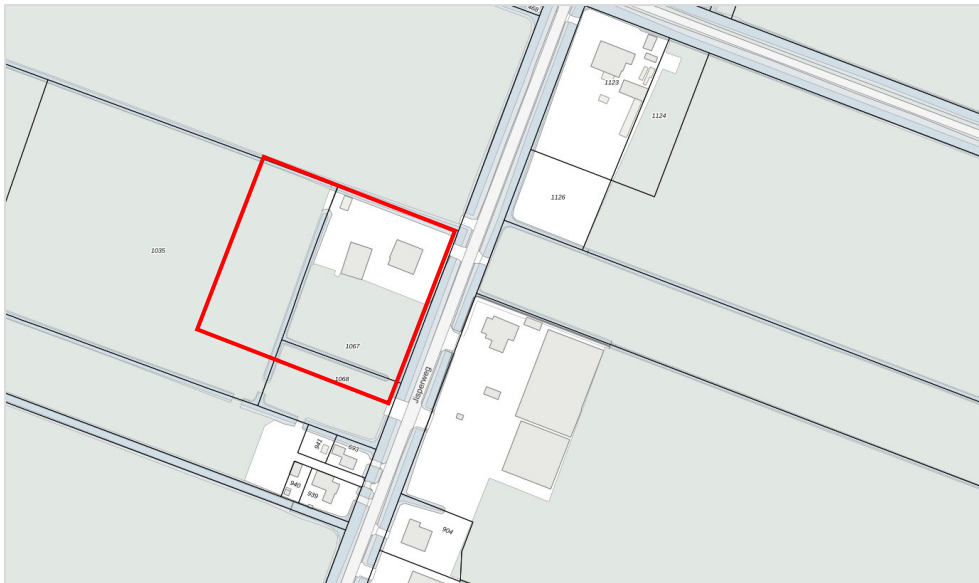
1.2 Plangebied

De planlocatie ligt aan de Jisperweg, buiten de bebouwde kom van Westbeemster. De locatie maakt onderdeel uit van de agrarische lintbebouwing, met burgerwoningen en (overwegend) agrarische bedrijven (zie *afb. 1*). De planlocatie wordt omsloten door agrarisch gebied.

Het perceel is kadastraal bekend als Beemster sectie A perceel 1067 en heeft een omvang van ca. 7.285 m² (zie *afb. 2*). Tevens vervalt het agrarisch bouwvlak van de percelen BSR00A1068 en BSR00A1035.



afb.1 Ligging planlocatie aan de Jisperweg (plangrens indicatief, bron: googlemaps)



afb.2 Kadastrale situatie

1.3 Geldende juridische regeling

De planologische ruimte voor ontwikkelingen op de locatie is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 (onherroepelijk 13 september 2013). In dit plan heeft de planlocatie de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Tuin', en de dubbelbestemmingen 'Archeologie – waarde 4' en 'Cultuurhistorie' (zie afb.3).

Het perceel is bestemd voor de uitvoering van het agrarische bedrijf. De agrarische bestemming heeft een groot bouwvlak waarbinnen de realisatie van bij de bestemming horende gebouwen is toegestaan. Per bouwvlak is een dienstwoning toegestaan met een inhoud van 750 m³. Bijgebouwen moeten achter de gevellijn worden gerealiseerd.

Ook dienen de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden te blijven. Op het perceel is een 'pad' aangeduid ten behoeve van een erfpad met bijbehorende beplanting. Tot slot moet voor het roeren van de ondergrond een archeologisch onderzoek worden overlegd, indien het bouwwerkzaamheden betreffen dieper dan 0,35 m en een oppervlakte hebben van >50 m².



afb.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2012

Tevens is het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen Beemster 2018 van toepassing (vastgesteld 26 maart 2019). Dit is een facetplan dat als het ware over alle geldende bestemmingsplannen heen wordt gelegd. In dit bestemmingsplan is een koppeling gemaakt naar de beleidsregels voor parkeren in de gemeente Beemster. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting dat bestemmingsplannen voor 1 juli 2018 moeten zijn voorzien van een parkeerregeling. De algemene regel is dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk slechts wordt verleend als er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand gehouden. Of daarvan sprake is, wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeerregels.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt uiteengezet of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende toelichting van het bestemmingsplan bestaat na deze inleiding uit een beschrijving van de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 2. Naast de ruimtelijke ontwikkeling komt in dit hoofdstuk de bestemmingswijziging aan bod. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van gemeente, regio, provincie en rijk. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relatie tussen de nieuwbouw en het ruimtelijk kader 'landschap en cultuurhistorie' waarbinnen ontwikkelingen in de droogmakerij de Beemster plaats kunnen vinden. Hoofdstuk 5 betreft de afweging van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en toets aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, water, bodem, erfgoed, flora en fauna, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure van het bestemmingsplan.

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De karakteristieke stolp aan de Jisperweg 21 in Westbeemster is in ca. 1930 gebouwd en heeft de naam 'Genderenburg' (oude naam: Eenderenburg). Karakteristieke stolpen als deze worden genoemd in de omschrijving van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed de Beemster. Deze stolpen kennen een karakteristieke maatvoering en er is sprake van een groter woonvolume dan bij een reguliere woning. De voetprint van de stolp is ca. 15 x 15 m. Specifiek voor deze stolp zijn van oudsher het rieten dak, de dakspiegels en de dakkapel (bron: boerderijenstichting 'Vrienden van de stolp').

Op dit erf is nog een lengtesloot aanwezig tussen het woonerf en het erfdeel waar vroeger waarschijnlijk de boomgaard stond.

De stolp is al enige tijd niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn nog wel op het erf aanwezig. Een deel van deze gebouwen staat op het karakteristieke erfpad naast de stolp. Op dit erf was in het verleden nog een lengtesloot (binnensloot) aanwezig tussen het woonerf en het erfdeel waar vroeger waarschijnlijk de boomgaard stond. Van de historische boomgaard zijn nog slechts enkele bomen behouden gebleven. Enkele jaren geleden heeft een aantal aanpassingen in de waterhuishouding rond het perceel plaatsgevonden. Het weiland naast de stolp is verdeeld met een nieuwe sloot, waardoor het woonperceel een kavelsloot rond het hele terrein heeft gekregen. De karakteristieke binnensloot is daarbij gedeeltelijk gedempt, maar als greppel nog wel herkenbaar. De erftoegangsbrug is vervangen voor een dam met duiker.

De restauratie van de stolp is in gang gezet om de stolp voor de Beemster te kunnen behouden. Door de huidige bewoners (tevens initiatiefnemers voor de bestemmingswijziging) is een aantal jaren geleden een nieuw (pannen-) dak geplaatst. De karakteristieke dakkapellen zijn hierbij behouden gebleven. Het dak aan de voorzijde heeft zwarte pannen, de overige dakvlakken zijn rood.



afb.4 Karakteristieke stolpboerderij Jisperweg 21 (bron: Historische Genootschap Beemster, foto 2017)



afb.5 Historische beeld met (deel) boomgaard en erftoegangsbrug (bron: googlemaps, foto 2008)

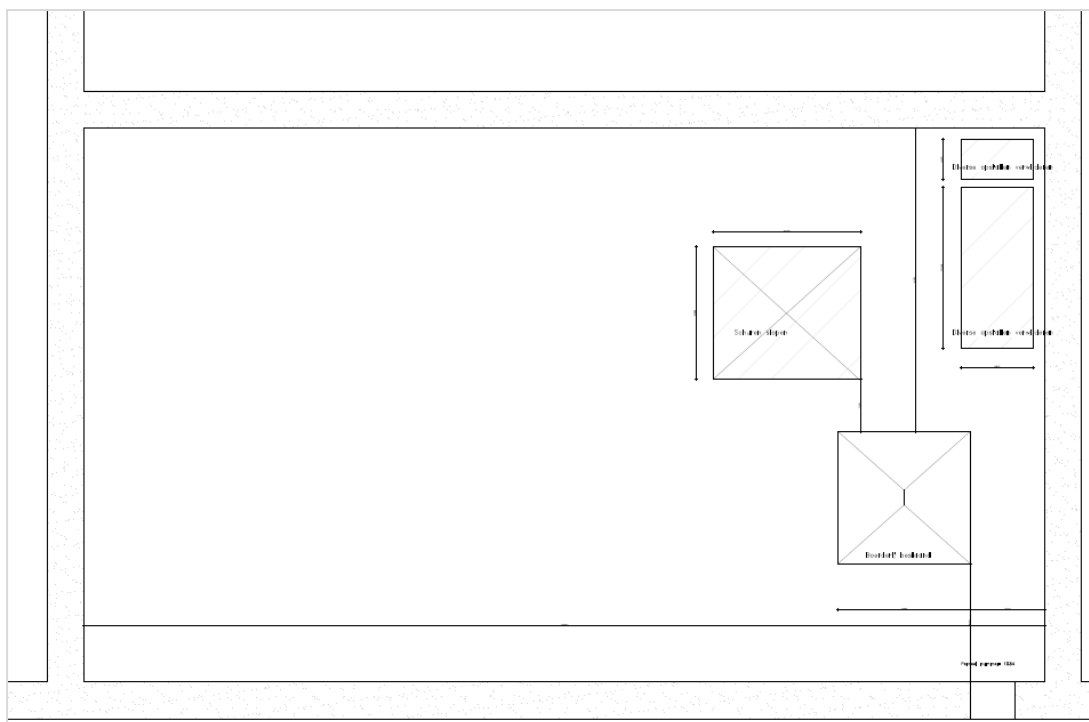
De huidige opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van totaal 635 m². De schuur bedraagt daarvan 360m², en wordt momenteel gebruikt als opslagruimte ten behoeve van de aannemersactiviteiten (denk aan houtopslag). De overige opstallen betreffen een sleufsilo, een voersilo, twee containers en een overkapping. De bestaande rommelige bebouwing is toe aan vervanging.



afb.6 Impressie huidige schuur achter stolp



afb.7 Impressie overige (voormalige agrarische) opstallen op het perceel



afb.8Plattegrond bestaande situatie (bron: Tekembureau G.V.S., Ursem)

2.2 Beoogde ontwikkeling

Wonen in de stolp

De stolpboerderij op het perceel betreft een (voormalige) bedrijfswoning die is vervreemd. In de stolp op dit perceel wordt alleen gewoond. De bestemmingswijziging beoogt het gebruik als burgerwoning planologisch toe te staan.

Sloop bestaande erfbebouwing

De huidige opstallen hebben een totale oppervlakte van ca. 635 m². Met uitzondering van een nieuwe schuur van 350 m² zullen de te slopen opstallen niet worden herbouwd.

De te slopen opstallen zijn in het najaar van 2019 op de aanwezigheid van asbest onderzocht. Tijdens het onderzoek zijn asbesthoudende bronnen aangetroffen, namelijk golfplaat (categorie 2). Er zijn geen asbestverdachte bronnen aangetroffen die, na monsternamen of op basis van deskresearch, asbestvrij zijn gebleken.

Op 18 november is bij het bevoegd gezag (de gemeente Beemster) een sloopmelding gedaan met betrekking tot voorgenomen sloopwerkzaamheden met asbesthoudend materiaal in het pand gelegen aan Jisperweg 21 te Westbeemster. Bij de melding is het asbestinventarisatierapport van Van Santen Advies gevoegd (projectnummer: 198148; versie: 1.0, d.d. 19 december 2019).

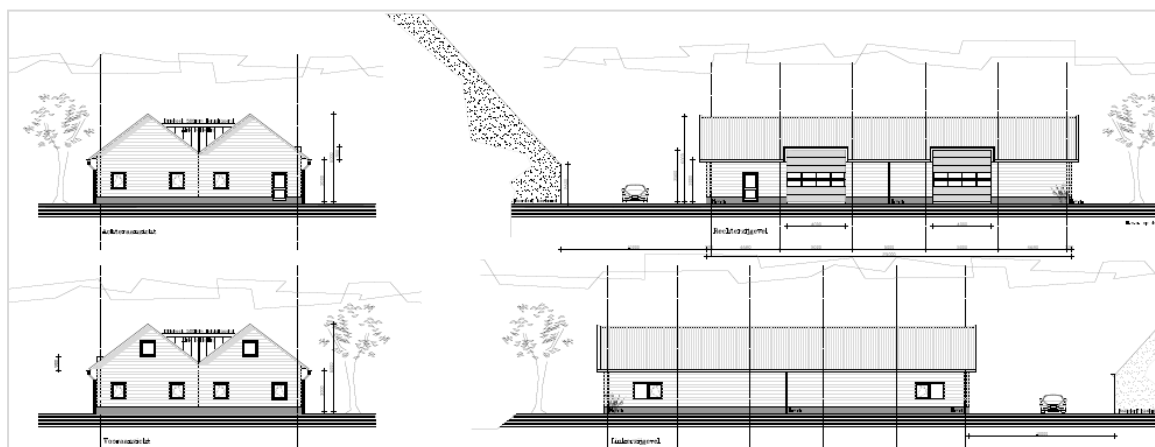
De ingediende gegevens en bescheiden zijn door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. Omdat de sloopmelding geen verband houdt met andere activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning met betrekking tot een beschermd archeologisch gebied, een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht is vereist, is de omgevingsvergunning in werking getreden.

Bij het slopen van een pand kunnen dieren en planten en hun leefomgeving worden verstoord of beschadigd. Om te beoordelen of een conflict met de Wet Natuurbescherming ontstaat, is een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie (zie paragraaf 5.6). Het sloop van de bestaande opstallen veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming.

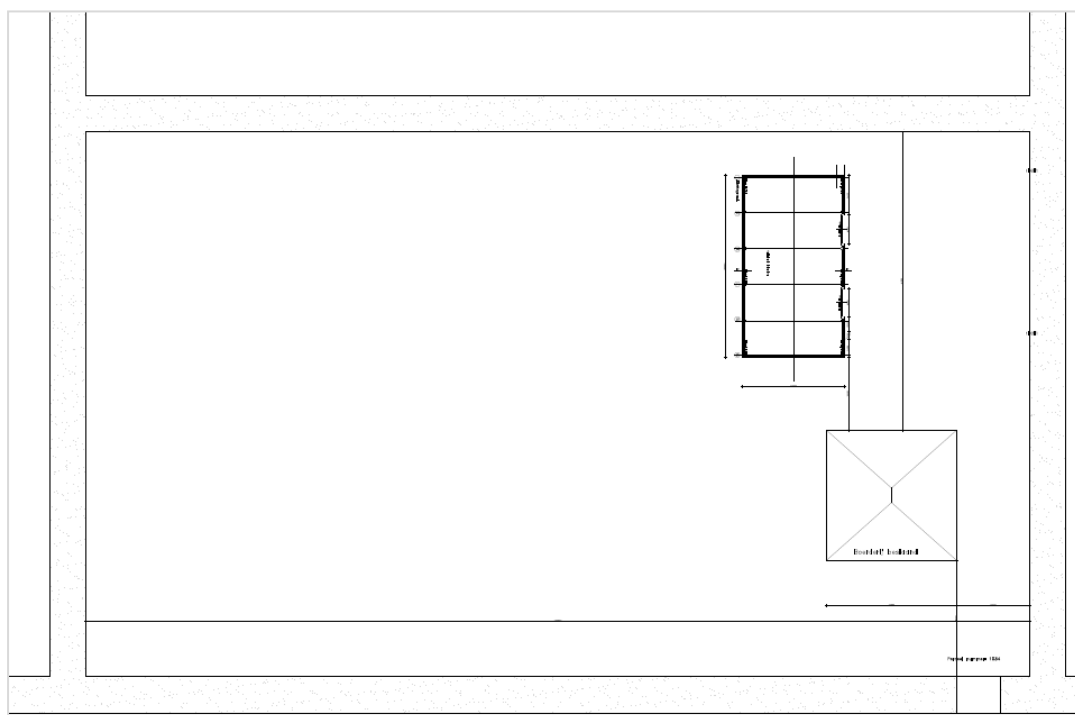
Realisatie nieuwe schuur

De nieuw te plaatsen schuur heeft als doel opslag. Ten behoeve van het aannemersbedrijf zullen bouwmaterialen in de schuur worden opgeslagen, totdat de materialen in het werk kunnen worden opgenomen. In een klein deel van de schuur zal een machinale inrichting worden geplaatst, ten behoeve van bijvoorbeeld het op de juiste lengte zagen van hout om dit te kunnen inzetten op het werk elders. De hiervoor benodigde ruimte (inclusief veilige werkomstandigheden) zal maximaal 20% van het vloeroppervlak van de schuur bedragen.

De werkzaamheden van het aannemersbedrijf vinden echter elders/op locatie bij de klant plaats en niet op Jisperweg 21. Er vindt géén buitenopslag plaats.



afb.9 Impressie van de nieuwe schuur (bron: Tekenbureau G.V.S., Ursem)
-- zie voor bouwtekeningen aanvraag omgevingsvergunning--



afb.10 Plattegrond erf met nieuwe schuur (bron: Tekenbureau G.V.S., Ursem)

De nieuwe schuur zal 350 m² (14x25 meter) in beslag nemen en heeft een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter. De goothoogte en nokhoogte zijn daarmee conform het beleid voor het buitengebied, zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan voor de bestemming Wonen. Voor gebruik van de toegangsdeuren is een hoogte van 3 meter onvoldoende. Daarom is er voor gekozen om door middel van een dakkapel voldoende hoogte te creëren voor de toegangsdeuren.

De schuur zal in een donkere kleur worden uitgevoerd en heeft de uitstraling van een 'serre stal'. Het ontwerp van dezelandelijke schuur past daarmee in het landschap van de Beemster en geeft qua fysieke ruimtevoldoende mogelijkheden voor de gebruiker.

Gezien van de Jisperweg zal het zicht op de schuur afnemen. Parallel aan de Jisperweg is de bestaande schuur nu 20 meter. In de nieuwe situatie is dit nog maar 14 meter. Hiermee wordt het zicht op het achterliggende landschap vergroot.

2.3 Bestemmingswijziging

De beoogde planlocatie heeft op dit moment een agrarische bestemming. Het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van het wonen, en daarmee samenhangend bedrijfsactiviteiten aan huis, is niet toegestaan. Het realiseren van een schuur van 350 m² bij een woning is ook niet toegestaan. Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling. De gemeente Beemster wil meewerken aan een bestemmingswijziging naar Bedrijf. Binnen de bestemming Bedrijf is de vernieuwing van de bestaande schuur van 360 m² mogelijk.

Functiewijziging van de agrarische bestemming

In de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is aangegeven dat in het buitengebied met name akkerbouw-, veehouderij- en vollegrondstuinbouwbedrijven zijn gevestigd. Veel bedrijven zijn gemengd. Ten aanzien van akkerbouw geldt geen specifiek gebiedsgericht beleid. Voor veehouderij is dat wel het geval. Grondgebonden veehouderij dient behouden en versterkt te worden, aangezien het landschap hierdoor wordt behouden en versterkt. Zowel vestiging van nieuwe bedrijven als uitbreiding van bestaande bedrijven is mogelijk.

Er is geen reden om dit perceel per se de agrarische bestemming te laten behouden. De kans is klein dat hier weer een agrarisch bedrijf terugkeert. De gemeente Beemster heeft geen bezwaar tegen een andere functie op dit perceel, mits deze functie passend is in het buitengebied.

Functiewijziging naar Bedrijf met bedrijfswoning

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied maakt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' mogelijk. Dit sluit aan bij het feitelijke gebruik. Het bestemmingsplan Buitengebied 2012 bepaalt in artikel 22.9 dat de gezamenlijk vloeroppervlakte die voor het bedrijf wordt benut, niet meer mag bedragen van 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen. Als de schuur gebruikt wordt voor opslag, wordt meer dan 30% van het totale bebouwde oppervlakte gebruikt voor het bedrijf.

Op basis van de Omgevingsverordening NH2020 is afwijking van deze bepaling niet mogelijk.

Het college wil maatwerk leveren voor de locatie en de functie van het beoogde perceel wijzigen naar Bedrijf. Dit is passend binnen de Omgevingsverordening NH2020.

Een aannemersbedrijf is in beginsel niet gewenst in het buitengebied, dergelijk bedrijven horen in principe thuis op een bedrijventerrein. Echter, Jisperweg 21 heeft op dit moment niet de ruimtelijke uitstraling van een aannemersbedrijf. Er vinden, anders dan opslag, ook geen activiteiten voor een aannemersbedrijf plaats. De situatie kan eerder gezien worden als een burgerwoning waar een bedrijf aan huis wordt uitgeoefend.

De voorgenomen bestemmingswijziging naar Bedrijf legaliseert een bestaande situatie. De regels bij dit bestemmingsplan zullen zodanig worden ingericht dat de ruimtelijk karakteristieke situatie blijft gehandhaafd en passend binnen de ambities van de Beemster.

Bedrijfsgebouwen

Binnen de bestemming Bedrijf is de stolpboerderij als bedrijfswoning opgenomen. Dit komt overeen met de huidige situatie, waar het een bedrijfswoning bij een agrarische bestemming is.

De gemeente Beemster wil meewerken aan de bestemmingswijziging, maar vraagt tevens om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in combinatie met sloop van een groot deel van de agrarische bijgebouwen. De bestaande opstallen op het erf hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 635 m². De te slopen en te herbouwen schuur bedraagt daarvan ca. 360 m². De overige opstallen bestaan uit een sleufsilos, een voersilos, twee containers en een overkapping. Deze bouwwerken tellen niet mee bij de berekening van het oppervlakte dat hier nieuw gebouwd mag

worden. Als het gaat om de vraag welk oppervlakte de nieuwe schuur mag krijgen, wordt alleen gekeken naar het oppervlakte van de bestaande schuur. Groter dan deze mag de nieuwe schuur niet worden. De gemeente Beemster wil meewerken aan een (vernieuwde) schuur van maximaal 360 m². Deze maatvoering is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Bij de maatvoering van de schuur wordt aansluiting gezocht bij de woonfunctie op het erf. Immers, het perceel heeft nu geen uitstraling van een bedrijf, en mag dat ook niet krijgen.

Het beleid voor het buitengebied, zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan, staat bij de bestemming Wonen toe dat de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkapping niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter (artikel 22.5 onder e). Dit wordt ook voor het perceel Jisperweg 21 aangehouden in de bestemming Bedrijf.

Postzegelbestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Jisperweg 21, Westbeemster' maakt de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' mogelijk, en legaliseert daarmee de huidige situatie. Tevens wordt met dit plan het vernieuwen van de bestaande schuur van ca. 360 m², na sloop van de aanwezige erfbebouwing, binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Beemster.

Coördinatieregeling

Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de huidige agrarische bestemming aan te passen ten behoeve van het gebruik van de dienstwoning als burgerwoning, en ten behoeve van de realisatie van een nieuwe schuur. Initiatiefnemer heeft aan de gemeente Beemster verzocht om de coördinatieregeling als beschreven in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op dit project. Zodra het ontwerp van het bestemmingsplan wordt vrijgegeven zal het college van burgemeester en wethouders een besluit nemen over het toepassen van de coördinatieregeling.

Via de 'coördinatieregeling' lopen de procedure voor het bestemmingsplan en de voorbereiding van een omgevingsvergunning samen op.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie (het transformeren van het agrarische perceel naar een woonperceel). In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Beleid hogere overheden

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale omgevingsvisie volgt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 op en vormt de opmaat voor de Omgevingswet. Deze structuurvisie vormde het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich in de visie op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels betreffende de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De laatste versie van de Barro is op 1 december 2020 geconsolideerd, waarna de Barro gekoppeld is aan de NOVI. Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

De droogmakerij de Beemster en de Stelling van Amsterdam zijn in het Barro beide aangewezen als 'erfgoed van bijzondere universele waarde'. Ook geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Droogmakerij de Beemster en de Stelling van Amsterdam

Provincies hebben naar aanleiding van het Barro eigen beleid en regels vastgesteld met betrekking tot (toekomstige) werelderfgoederen. De kernkwaliteiten van de Beemster en de Stelling van Amsterdam worden beschreven bij het provinciaal beleid in paragraaf 3.3.2 en 3.3.3. De kenmerken van de Beemster en het 'Beemstererf' zijn geborgd in verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten.

Zorgvuldig ruimtegebruik: toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. In de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven (en voor zover buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien).

Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw, planologisch, ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf en het aantal woningen blijft gelijk. Het planvoornemen voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomen uit het Barro.

Betekenis nationaal beleid voor dit project:

Het transformeren van het agrarisch perceel tot woonperceel past binnen het nationaal beleid. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad. De droogmakerij De Beemster en de Stelling van Amsterdam zijn in het Barro beide aangewezen als 'erfgoed van universele waarde'.

Toetsing van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk. Een bestaande bedrijfswoning blijft een bedrijfswoning.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Afweging

Woningen en bedrijven worden vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de

totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde bestemmingswijziging sluit hier op aan: het betreft een functiewijziging van een bestaand erf. Er is daarmee sprake van bestaande stedelijk gebied.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland (OVNH2020)

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH is op 22 oktober 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en met ingang van half november 2020 van kracht.

Met de omgevingsverordening heeft de provincie een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels vast willen stellen. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. De nieuwe regels richten zich op het 'hoe': hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? De fysieke leefomgeving staat voor alles wat mensen zien, voelen en ruiken zoals gebouwen, wegen, parken, bossen, rivieren en een schone lucht. Voorheen richtten de regels zich vooral op het 'wat': wat mag niet en welke uitzonderingen gelden? Het gaat dus meer om het doel en minder om het middel. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn daarvoor de eerste stappen gezet.

In de nieuwe verordening zijn de kernkwaliteiten van de landschappen vastgelegd en worden ze beschermd. De verordening kent drie regimes gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:

1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
3. Unesco-werelderfgoed (Stelling van Amsterdam, Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie).

De provinciale belangen in en rond de planlocatie zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied van de provincie, en in de volgende werkingsgebieden:

- Agrarische bedrijven
- Bodemsanering
- Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde – Cultureel Erfgoed
- Landelijk gebied
- MRA landelijk gebied
- Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura2000
- Peilbesluit

Het plan Jisperweg 21 ligt buiten bestaand stedelijk gebied in het landelijk gebied van de MRA. Uit de OVNH2020 zijn de volgende instructieregels van invloed op het plan Jisperweg 21:

Paragraaf 6.1.1 Algemeen

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op o.a. het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit door het functie wijzigen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van kleinschalige ontwikkelingen anders dan woningbouw in het landelijk gebied.

Voormalige agrarische bouwpercelen (artikel 6.5 OVNH2020)

Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:

- a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- b. deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperkt;
- c. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
- d. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd.

Afweging:

Het gebruik van de planlocatie past binnen deze voorwaarden. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor (opslag van) het aannemersbedrijf, dat op andere locaties werken heeft. Op de locatie zijn geen werknemers werkzaam, waardoor het in feite een bedrijf aan huis is. De (bedrijfs)woning wordt door de eigenaar bewoond.

Erfgoederen van uitzonderlijk universele waarde(artikel 6.49 OVNH2020)

Gemeenten dienen in hun ruimtelijke plannen regels op te nemen die ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen in stand blijven of versterkt worden. Een nieuw ruimtelijk plan mag alleen ontwikkelingen opnemen die de kernkwaliteiten niet aantasten.

De kernkwaliteiten van werelderfgoed de Beemster zijn:

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

De door UNESCO benoemde 'Uitzonderlijke en Universele Waarde' (Uuw) van de Stelling van Amsterdam is:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laat negentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse hydrologisch en militair landschappelijk geheel, bestaande uit:
 - een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam; sluizen en voor- en achterkanalen;
 - forten, liggend aan accessen;
 - inundatiegebieden;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd);
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 -
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Afweging:

De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand erf. De kernkwaliteiten van de Beemster en de Stelling van Amsterdam worden niet aangetast.

Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied (artikel 6.54 OVNH2020)

Met de instructie ruimtelijke kwaliteitseis verweeft Provinciale Staten de Leidraad Landschap en cultuurhistorie in de Omgevingsverordening. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

1. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
2. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
3. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Gedeputeerde Staten kunnen hierbij de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

Afweging:

Er kan worden meegewerkt aan het bouwplan als voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseis zoals beschreven in artikel 6.54 OVNH2020. De beoogde planontwikkeling moet rekening houden met de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed De Beemster. De kernkwaliteiten zijn uitgewerkt in de Leidraad landschap en cultuurhistorie (zie paragraaf 3.3). In hoofdstuk 4 (ruimtelijke kader) en in paragraaf 5.6 (landschap en cultuurhistorie) is verantwoord op welke wijze het plan passend is.

In dit geval wordt een bestaande schuur herbouwd en komt in de plaats van een grote hoeveelheid vervallen bebouwing. Het erf knapt hier enorm van op (aansluitend op de eisen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals genoemd in artikel 6.54).

In de schuur gaat opslag van materieel voor het aannemersbedrijf plaatsvinden. In ruimtelijk opzicht sluit dit beter aan bij het gebruik van het erf dan dat elders, in stedelijk gebied, opslagruimte wordt gehuurd. In het stedelijke gebied is de schaarse ruimte hard nodig voor wonen, groen, water e.d.

Het is daarom verantwoord om aan de functiewijziging mee te werken, in combinatie met het volledig slopen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het herbouwen van een nieuwe schuur.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in het landelijk gebied is in Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geconsolideerd. De Ruimtelijke kwaliteitseis landelijk gebied/Leidraad landschap en cultuurhistorie is op een beleidsneutrale wijze omgezet en verduidelijkt in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020.

Op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie de volgende aspecten van belang:

- de planlocatie ligt in het ensemble Schermer-Beemster;
- de Beemster is een droogmakerijenlandschap met een raster met gelijkwaardige wegen en vaarten die allemaal beplant zijn. De geometrische indeling komt op verschillende schaalniveaus terug in sloot- en wegenpatroon, kaveldeling, -inrichting en de bebouwing;
- de vierkante opzet van de erven met een vaste situering van de boerderijen (stolpen) in de Beemster is uniek;
- de hoger gelegen, beplante, wegen vormen de ruimtelijke dragers van het landschap;
- de laanbeplanting en bebouwing langs rasterwegen begrenzen de openheid. Hierdoor ontstaan grote vierkante 'kamers' met daarbinnen een verdere opdeling in rechthoekige kavels.

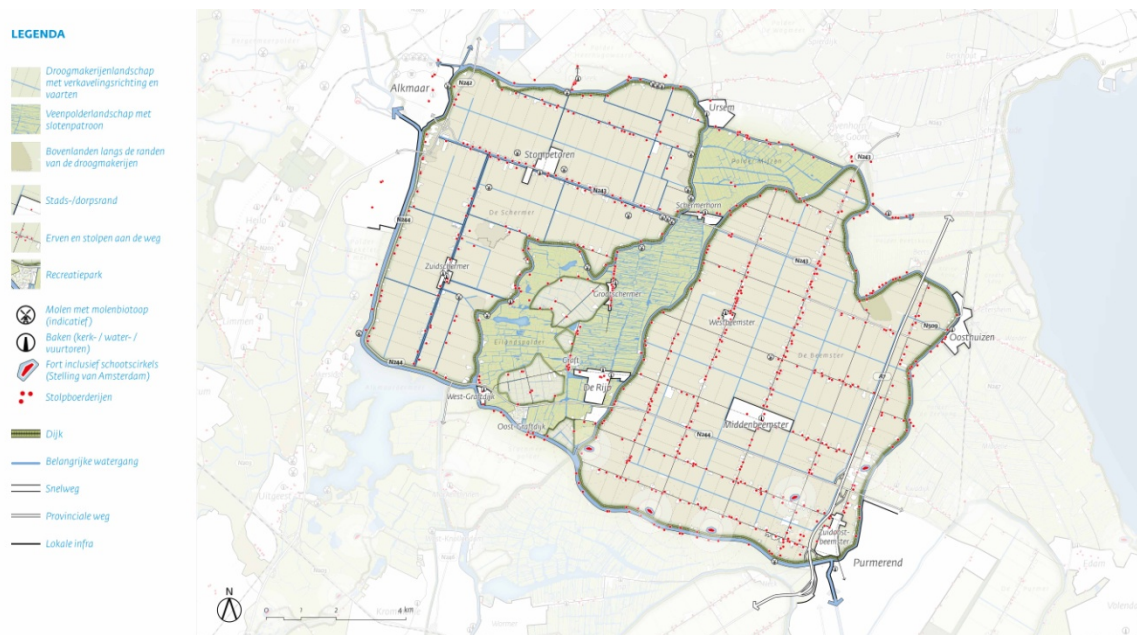
De zuidelijke begrenzing van de Beemster vormt onderdeel van de Liniedijk van de Stelling van Amsterdam, waar deze door Laag-Holland loopt. De Beemster is onderdeel van het inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam. De planlocatie Jisperweg 21, in het noordelijk deel van de Beemster, ligt buiten de UNESCO begrenzing Stelling van Amsterdam.

De ambities en ontwikkelprincipes voor de Beemster zijn onder andere gebaseerd op Structuurvisie Beemstermaat en Omgevingsnota Beemster (gemeente Beemster, 2012), Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf (Croonen adviseurs, in opdracht van

projectbureau Des Beemsters, 2010) en Handboek Erfinrichting Beemster (Landschap Noord-Holland). Voor de Stelling van Amsterdam is een beeldkwaliteitsplan (2008) opgesteld.

Afweging

Het initiatief ondersteunt de genoemde kernkwaliteiten (zie hoofdstuk 4 en 5.5).



afb.12 Landschappelijk ensemble Schermer-Beemster, planlocatie is onderdeel stolpenstructuur (bron: Leidraad LC)

Betekenis provinciaal beleid voor dit project:

De planlocatie vormt een voormalige agrarische bouwkaavel en ligt daarmee buiten bestaand stedelijk gebied. Uit de voorliggende toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. De bestemmingswijziging vormt een ruimtelijke kwaliteits-verbetering en sluit aan op de ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

3.4 Regionaal beleidWaterland

3.4.1 Regionaal woningbouwbeleid

De gemeente Beemster is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) opgenomen van de regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (voorheen Stadsregio Amsterdam). Doel van het RAP is regionale afstemming van de woningbouwproductie zodat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. Het gaat om de kernthema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De uitvoering van het RAP wordt opgepakt per deelregio.

Al langere tijd werken gemeenten in deze regio met elkaar samen om de woningbouwproductie af te stemmen. Daarbij is een aantal opgaven benoemd:

- Het bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt. Doel is een 'complete metropool'. Aanvullend daaraan worden in dit RAP bouwstenen aangeleverd die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing voor woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het RAP geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen. Het RAP geeft voor buitenstedelijke plannen de onderbouwing voor de woningbehoefte zoals deze in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet zijn aangetoond.

Afweging

De voorgenomen bestemmingswijziging van het perceel Jisperweg 21 is niet opgenomen in het RAP. De voorgenomen ontwikkeling betreft uitsluitend een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. Er worden geen extra woningen toegevoegd ten opzichte van wat er op het perceel reeds planologisch mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het Regionaal Actieprogramma en draagt (in beperkte mate) bij aan de aanwezige woningbehoefte.

3.4.2 Regiovisie Waterland 2040

De regio Waterland heeft een ontwikkelkader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kern en vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten.

De regio Waterland maakt qua woningmarkt en werkgelegenheid deel uit van de Metropoolregio Amsterdam en de Randstad. In deze regio is een forse behoefte aan extra woningen. Waterland kan en wil zich daar niet aan onttrekken, maar kiest vanwege het waardevolle landschappelijke karakter en de mobiliteitsproblematiek niet voor grootschalige verstedelijkingsopties. Als regio is er bewust voor gekozen om het bevolkingsaantal niet te laten teruglopen door een kleine kwalitatieve impuls. Een goede en hoogwaardige ruimtelijke ordening, een goede verkeersafwikkeling en het respecteren van de landschappelijke kwaliteiten voorop.

Afweging

De voorgenomen bestemmingswijziging van het perceel Jisperweg 21 is passend binnen de Regiovisie Waterland 2040.

<u>Betekenis regionaal beleid voor dit project:</u>
--

Voorliggend plan past binnen het regionale afsprakenkader.
--

3.5 Beleid gemeente Beemster

Het integrale ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Beemster is verwoord in drie samenhangende beleidsdocumenten: de gemeentelijke structuurvisie Beemstermaat, de Omgevingsnota Beemster en het bestemmingsplan Buitengebied.

De ambitie van de gemeente is om een balans te vinden tussen de instandhouding van de uitzonderlijke universele waarden van het werelderfgoed en de ontwikkelvragen van inwoners en ondernemers.

3.5.1 Structuurvisie Beemstermaat 2012

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

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

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

In de 'gouden regels' is onder andere verwoord dat de Beemster een werkpolder is waar binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur (ruimtelijke en functionele) veranderingen mogelijk zijn.

Afweging

Wat betreft de functies wonen en werken wordt beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte van de inwoners voor langere tijd te kunnen opvangen. De beoogde bestemmingswijziging is passend binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur en leidt tot het behoud van een karakteristieke stolp.

3.5.2 Omgevingsnota Beemster 2012

Het doel van de Omgevingsnota is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster.

In de Omgevingsnota zijn voor de verschillende gebiedstypen essenties en criteria voor omgevingskwaliteit uitgewerkt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen wat 'Des Beemsters' is en wat 'gewoon' is. De essenties zijn bedoeld voor regie in de vroege stadia van beleid- en planvorming. De criteria zijn bedoeld voor de borging van kwaliteit op het moment van de formele planbeoordeling. Essenties en criteria zijn integraal: ze omvatten erfgoed, openbare ruimte, landschap, infrastructuur en bebouwing.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

3.5.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2012

Volgens de toelichting in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is één van de oorzaken van het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit van het landschap het verval van (agrarische) bebouwing wanneer een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

In beginsel is het (gemeentelijk en provinciaal) beleid erop gericht om verstedelijking van het landelijk gebied te voorkomen. Voor vrijkomende agrarische bebouwing wordt in het bestemmingsplan buitengebied 2012 echter wel een mogelijkheid geboden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel zo dat de kwaliteit van het landschap en de monumentale bebouwing behouden blijft en waar mogelijk wordt verbeterd.

De belangrijkste algemene regel is wel dat de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet mag beperken. Bij het wel of niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen in vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied dient het provinciale toetsingskader richtinggevend te zijn. Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat iedere locatie eigen mogelijkheden en beperkingen bezit. Maatwerk is aan de orde. Zo mag de functie 'wonen' alleen worden gerealiseerd bij volledige beëindiging van de agrarische functie van het perceel.

Betekenis van het gemeentelijk beleid voor dit project:

De ontwikkeling van het beoogde plan is binnen het integrale Beemster kwaliteitsbeleid mogelijk. Het plan sluit aan op het gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitsbeleid in de drie samenhangende beleidsdocumenten: de gemeentelijke structuurvisie Beemstermaat, de Omgevingsnota Beemster en het bestemmingsplan Buitengebied.

3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

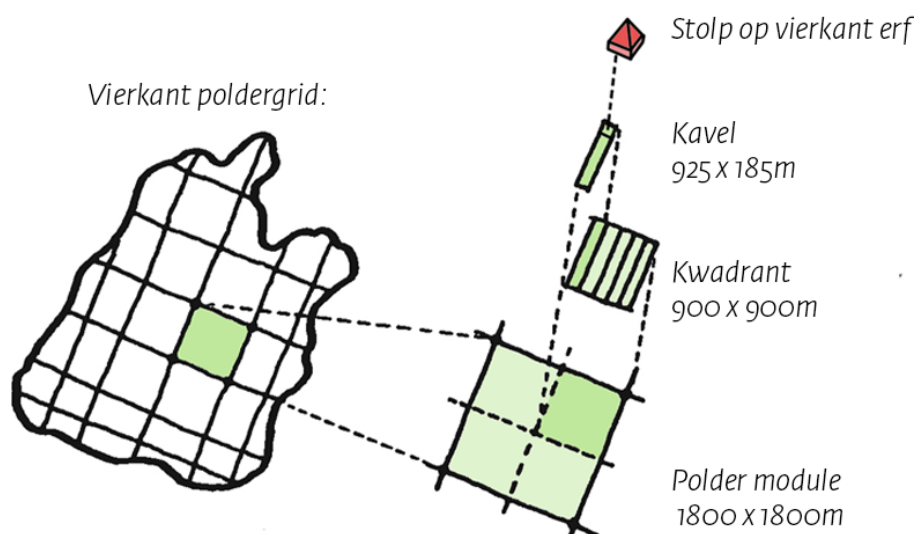
- Op basis van het nationaal beleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad. De droogmakerij De Beemster en de Stelling van Amsterdam zijn in het Barro beide aangewezen als 'erfgoed van universele waarde'.
Toetsing van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk. Een bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning.
- De bestemmingswijziging van het vrijkomende agrarische perceel naar 'Bedrijf' (kleinschalig werken) past binnen het provinciaal beleid. De bestemmingswijziging vormt een ruimtelijke kwaliteits-verbetering en sluit aan op de ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.
- De ontwikkeling van het beoogde plan is binnen het integrale Beemster kwaliteitsbeleid mogelijk. Het plan sluit aan op het gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitsbeleid in de drie samenhangende beleidsdocumenten: de gemeentelijke structuurvisie Beemstermaat, de Omgevingsnota Beemster en het bestemmingsplan Buitengebied.

4. RUIMTELIJKE KADER

4.1 Algemeen

In het gemeentelijke beleid worden drie schaalniveaus onderscheiden die ook in de provinciale Leidraad worden gehanteerd. De Beemster als geheel, het niveau van de Beemsterkamer en het niveau van het Beemster erf.

In voorliggend hoofdstuk is de landschappelijke en historische inpasbaarheid van het plan in beeld gebracht op basis van deze drie schaalniveaus. Het plan wordt gerealiseerd op het huidige Beemster Erf. De inrichting van het erf zal wijzigen. De karakteristieke stolp blijft in stand.



afb.11 De Beemster: Werelderfgoed en droogmakerij met raster van vierkanten (bron: Leidraad LC)

4.2 Landschappelijke inpassing

4.2.1 Historische landschappelijke ontwikkeling van de droogmakerij

De voormalige meer Beemster was een opgewaaide veenrivier (Bamestra), die door getijdenwerking en stormvloed en steeds verder uitwaide. Ook de bodemdaling als gevolg van de ontwatering van het veen speelde hierbij een rol; de venen langs de veenrivieren waren in de middeleeuwen in ontginning genomen. De overheersende windrichting van toen is nog herkenbaar in de richting van de droogmakerijen, namelijk zuidwest-noordoost.

De meren waren omringd door stukken oud veenpolderlandschap, zoals de Eilandspolder en de Polder Mijzen. Deze gebieden kregen de onregelmatige strookverkavelingen met brede sloten die kenmerkend zijn voor dit soort veenweidegebieden.

De Beemster werd in 1612 als eerste van de reeks grote droogmakerijen van de Gouden Eeuw drooggelegd. De droogmakerijen werden met geometrische precisie ingericht. De Beemster staat bekend als het hoogtepunt van de Hollandse landmeetkunde uit die tijd vanwege zijn indeling in volkomen vierkanten. De Beemster werd om deze redenen in 1999 op de UNESCO-Werelderfgoedlijst geplaatst. De kernkwaliteiten van de Beemster werden verbeeld op de kopergravure 'Bedyckte Beemster' uit 1644.

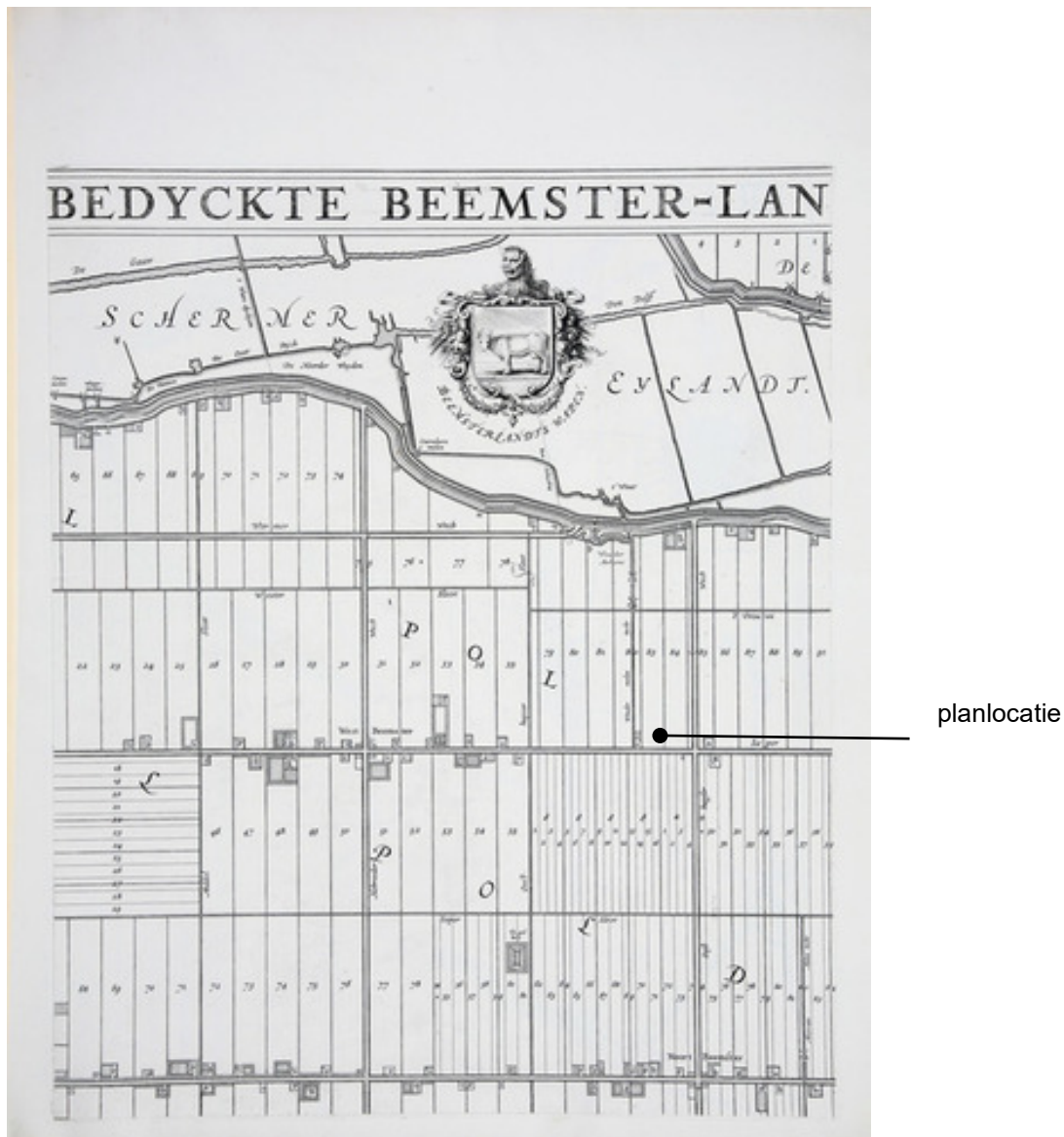
Binnen de grillige contour van de ringdijk is De Beemster opgebouwd uit een heldere gridstructuur van wegen en waterlopen. Het grid is te verdelen in modules van één zeemijl, namelijk 1.852 x 1.852 meter. Deze bestaan weer uit blokken van 926 x 926 meter, die weer verdeeld zijn in vijf kavels van 185 x 926 meter. Dit ordeningsprincipe stamt uit de 17e eeuw en is terug te zien op de

Kopergravure uit deze tijd. De enige afwijkende lijnen in het grid zijn te vinden in Zuidoostbeemster: de knik in de Purmerenderweg en de bocht in de later aangelegde A7 wijken af, zodat het Noordhollandsch Kanaal loodrecht gekruist kon worden.

De strakke geometrische patronen van wegen, waterwegen en kavels in de Beemster zijn vier eeuwen later nog grotendeels intact.

Afweging niveau Beemster als geheel:

- met de beoogde bestemmingswijziging blijft het vierkante raster van waterlopen, wegen en rechthoekige poldervlak behouden;
- de beoogde bestemmingswijziging behoudt de gelijkwaardigheid van de polderwegen en de transparantie van bebouwing langs wegen;
- het plan heeft geen invloed op de eenduidige verschijningsvorm van ringdijk en ringvaart;
- het huidige watersysteem blijft herkenbaar.



afb. 12 Uitsnede uit historische kaart Beemster 1644

4.2.2 De Beemsterkamer

De kwaliteit van de Beemster schuilt immers grotendeels in de kwaliteit van de stramienlijnen van het grid: de kaarsrechte, met bomen beplante wegen. De wegbeplanting begrenst de grote open ruimten in de polder.

Het Beemstergrid is glashelder, kent geen doodlopende wegen of onderbrekingen en is voor alle verkeer toegankelijk. De wegen en sloten lijken door te lopen tot in het oneindige. Het is deze continuïteit van de lijn die het grid haar monumentaliteit geeft.

De vierkante gridstructuur van de polderkamer heeft een stramien van 92,5 x 92,5 meter. De stramienlijnen liggen in het hart van de sloten, zodat het water de basis vormt van de ruimtelijke structuur. De noord-zuidrichting van de sloten geeft het grid een duidelijke richting. De sloot ten noorden van de planlocatie staat op de kopergravure.

Langs de gridstructuur zijn aan de korte kant van de kavels losse bebouwingskorrels ontstaan en een aantal kernen, waarvan de kernen Middenbeemster en Zuidoostbeemster de grootste zijn. De dorpen onderscheiden zich van de losse korrelstructuur van De Beemster door de combinatie van ruime burgerhuizen en bijzondere bebouwing. De bebouwde erven langs de linten hebben overwegend een grove bebouwingsstructuur vanwege de agrarische oorsprong met flinke stolpen en erfbebouwing. De ruim opgezette, grove bebouwingskorrels metgrootschalige architectuur langs het grid van de droogmakerij vormen samen de linten en behorend tot het 'boerengrid'. Dit vormt een duidelijk contrast met het kleinschalige, compacte 'burgergrid' in Zuidoostbeemster, veroorzaakt door de schaalverkleining die door de tuindersfunctie in het gebied is aangebracht.

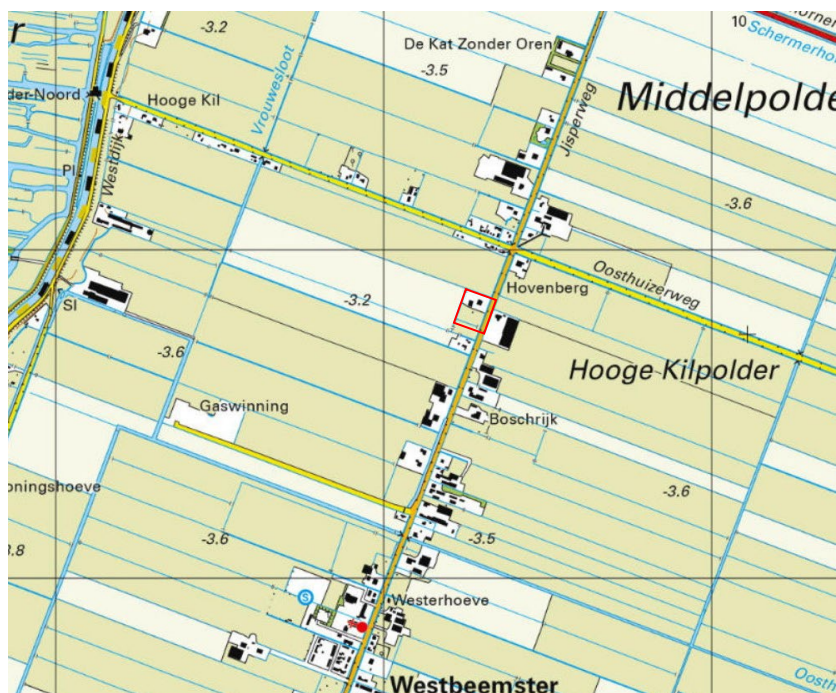
Afweging niveau Beemster kamer:

- de functiewijziging betreft een bestaand erf en behoudt de openheid van de Beemster;
- de planlocatie ligt aan de Jisperweg, die als (transparant) onderdeel van het 'polderraster' de open 'polderkamer' omsluit.

De Jisperweg is een belangrijke ruimtelijke drager, en de bebouwing langs de weg maakt onderdeel uit van het 'boerengrid' met een ruimte opgezette, grove bebouwingskorrel. De openheid van de droogmakerij is aan alle zijden voelbaar.



afb.13 Topografische kaart ca. 1900 (bron: Topotijdreis)

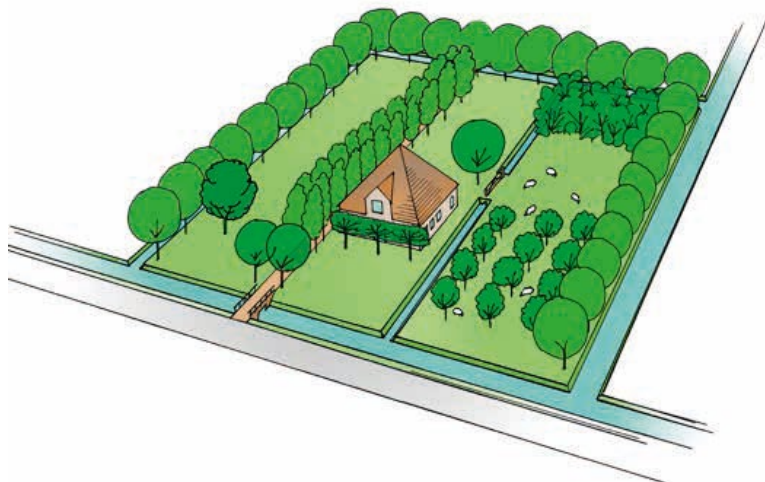


afb.14 Topografische kaart ca. 2020 (bron: Topotijdreis)

4.2.3 Het Beemster erf

Het traditionele Beemster erf past in vorm, maat en architectuur naadloos in de vierkante architectuur van de polder en versterkt de samenhang daarvan.

Het vierkante Beemster erf is praktisch ingericht. Het laat zich gemakkelijk indelen in blokvormige 'kamers', van elkaar gescheiden door sloten, bomenrijen, hagen en later door verharding. Ieder 'kamer' heeft zijn eigen functie. Zo vind je hier een hoogstamfruitboomgaard, moestuin, hakhoutbosje, bleekveld en een siertuin. De landschappelijke waarde van het Beemster erf zit in zijn vierkante vormen en proportionaliteit. De erfindeling weerspiegelt de indeling van de droogmakerij. De sloten rondom het erf sluiten aan bij de hoofdwatgangen. De bomenrijen langs de kavelgrens markeren de binnenruimten van het erf, net zoals de wegbeplanting de grote open ruimten in de polder begrenst. De lange, rechte wegen die de polder met zichtlijnen doorsnijden, vinden hun weerwoord in de rechte ontsluitingsweg van het boerenerf. Het erfpad of de laan, vaak met laanbomen, biedt zicht over het erf op het open land daarachter. De laan loopt niet altijd over het hele erf naar achteren. Soms ontbreekt het doorzicht. (Bron: Ervenhandboek Beemster, Landschap Noord-Holland).



afb.15

Het authentieke Beemster erf met een lengtesloot als afscheiding van de hoogstamfruitboomgaard, een laan met laanbomen, bomenrijen op de erfranden en streekeigen beplanting zoals een hakhoutbosje, leibomen voor de boerderij, poortwachters bij de oprit en solitaire bomen op het erf. (bron: Landschap Noord-Holland)

Het perceel Jisperweg transformeert van agrarisch erf naar woonerf. De inrichting zal voor zover als mogelijk volgens principe Beemster Erf worden ingericht, met respect voor de huidige waterlopen. Bij de ontwikkeling van het plan voor de schuur is rekening gehouden met het karakter van de boerderij en de inrichting van het erf. De bebouwing wordt op voldoende afstand van de waterloop gerealiseerd.

Afweging niveau Beemster erf:

Door de functiewijziging blijft de typerende stolpboerderij en het groene erf behouden. Het oorspronkelijke erf is een samenhangend geheel van sloten, beplantingen bebouwing. Uit de interpretatie van het oorspronkelijke erf, op basis van historische kaarten, en het Ervenhandboek, komen de volgende 'bouwstenen' naar voren, die in het plan zijn verwerkt:

- het erf is toegankelijk via een toegangshek (brug of dam/duiker over het water) en erfpad met herstelt doorzicht over het erf;
- het toegangspad wordt begeleidt door een bomenrij op de erfrand;
- het erf heeft een markant hoofdgebouw (authentieke stolpboerderij met enkel vierkant);
- op het woonerf wordt beplanting op de erfranden aangebracht;
- er is een onderscheid gemaakt tussen een representatief voorerf en een functioneel achtererf: voorerf met gras, sierbeplanting en een enkele boom, achtererf met erfverharding en schuur;
- de voormalige fruitboomgaard vormt een apart (groen) erfdeel, en blijft open weide. De enkele nog aanwezige hoogstamfruitboom blijft gehandhaafd;
- het erf wordt omringd door sloten, met een herkenbaar restant binnensloot. De oevers van de waterlopen zijn begroeid met gras. Indien noodzakelijk is slechts een lage beschoeiing aanwezig.



afb.16 Erfinrichtingsplan met nieuwe schuur, indicatief

4.3 Beeldkwaliteit

De planlocatie met de nieuwe schuur zal voor zover als mogelijk volgens principe Beemster Erf worden ingericht, met respect voor de huidige waterlopen.

De nieuwe schuur krijgt het uiterlijk van een traditionele 'stal', passend bij de traditionele stolpboerderij. De schuur heeft een lage vorstrand van roodbruine bakstenen (overeenkomstig de stolpboerderij). De rest van de gevels bestaat uit zwarte houten delen die gepotdekseld worden bevestigd. Kozijnen zijn wit, goten, windveren en dakbedekking antraciet grijs.

De bescheiden vormgeving, de donkere kleurstelling en het overwegend traditionele materiaalgebruik zorgt er voor dat de nieuwe schuur ondergeschikt blijft aan de stolpboerderij.

De welstandscommissie Beemster toetst concrete plannen op ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. De welstandscommissie heeft op 10 februari 2020 een pre-advies gegeven over het bijgebouw. Ter plaatse van de overige te slopen opstallen zal geenherbouw plaatsvinden. Met het slopen van de overige opstallen wordt het doorzicht over het erfpad naar het achterliggend landschap hersteld. Dit heeft de Welstandscommissie als positief beoordeeld.

4.4 Conclusie ruimtelijke ontwikkeling

Het initiatief past binnen de landschappelijke context van de locatie: met de bestemmingswijziging blijft de stolpboerderij als karakteristieke woning voor de Beemster behouden

- het slopen van de bestaande bebouwing en de bouw van een nieuwe schuur draagt bij aan deruimtelijke kwaliteit van het perceel. Het doorzicht over het erfpad naar het achterliggend landschap wordt hersteld;
- de inrichting zal voor zover als mogelijk volgens principe Beemster Erf worden ingericht, met respect voor de huidige waterlopen.

In de opzet van het plan wordt de Beemster karakteristiek gerespecteerd en versterkt. Er vindt geen aantasting van het open landschap plaats omdat de gebouwen worden gerealiseerd binnen een bestaand Beemster erf. De opzet van het plan sluit aan bij de landschappelijke en cultuurhistorische context en geeft aan de locatie een passende invulling.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Een belangrijk onderdeel van de verantwoording vormt de afweging van de milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) en de omgevingsaspecten (water, natuur, cultureel erfgoed etc.).

Op basis van het voorgenomen gebruik en de beoogde planlocatie zijn de volgende omgevingsaspecten nader onderzocht: duurzame ruimtelijke ontwikkeling (toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking), watercompensatie, bodemkwaliteit, geluidhinder, natuurbescherming, m.e.r.-plicht. De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk verwoord. Ook de hier nog niet genoemde omgevingsaspecten zoals duurzaamheid, verkeer en parkeren, archeologie, cultureel erfgoed, externe veiligheid, m.e.r.-beoordeling worden beschreven.

5.2 Duurzaam ruimtegebruik

5.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Met onderhavig bestemmingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. De in het plan voorziene ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Het gebruik van een vrijkomende, karakteristieke stolpwoning zal niet wijzigen: het is en blijft een bedrijfswoning. Het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd. In lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking is bij deze ontwikkeling sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

5.2.2 Duurzaamheid en energiebesparing

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om al in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken) kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Beemster participeert hierin.

Van de zijde van de opdrachtgever is aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:

- er wordt gebouwd met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- de stolpboerderij zal in de loop der jaren worden verduurzaamd, waardoor het energieverbruik daalt;
- het ontwerp van de schuur is geschikt om in de toekomst uit het zicht zonnepanelen te kunnen plaatsen. Dit om de stolp te vrijwaren van zonnepanelen.

Betekenis voor dit project:

Op basis van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking betreft het een verantwoorde ontwikkeling. Het betreft de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning. De woning is op dit moment reeds als burgerwoning in gebruik. Het voorliggende bestemmingsplan staat duurzaamheid niet in de weg, en andersom ook niet.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5.3 Watertoets

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 31 december 2020 gevraagd een reactie te geven op het plan (zie [bijlage 1: Digitale watertoets, 31 december 2020](#)). In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die HHNK graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Integraal en doelmatig waterbeheer is mogelijk door slim samen te werken. HHNK geeft hier invulling aan in het Waterprogramma door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van HHNK te vinden zijn (<https://www.hhnk.nl/keur/>).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de in de watertoets aangeleverde gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

Afvalwater zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel. De capaciteit van dit stelsel is afgestemd op de voormalige functie in dit gebied en is daarmee voldoende.

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Betekenis voor dit project

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.



afb.17 Waterlopen en kunstwerken in omgeving Jisperweg 21 (bron: legger HHNK)

5.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Voor een bestemmingsplanwijziging is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

In november 2020 is door Landview bv Bodemonderzoeken verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd op het perceel Jisperweg 21 in verband met de sloop van de huidige bijgebouwen en de functiewijziging ter plaatse (zie [bijlage 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Landview bv Bodemonderzoek, 26 november 2020](#)).

Onderzoeksresultaten

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters geconstateerd. In het grondwater zijn lichte verhogingen van arseen, barium en molybdeen aangetroffen. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Op de locatie is een verkennend asbestonderzoek NEN 5707 rondom de schuur en het bijgebouw uitgevoerd. Tijdens de visuele inspectie van het verkennend asbestonderzoek is er geen asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen op het maaiveld. Tijdens het graven van de proefgaten, het zeven/ uitharken van de grond en de monsternamen is eveneens geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Van de grond rondom het bijgebouw is door het laboratorium een gewogen concentratie van 30 mg/kg dschrysotielasbest aangetroffen. Het betreft hechtgebonden materiaal. In de grond rondom de schuur is geen asbest boven de detectielimiet aangetroffen.

Afweging

Aangehouden is dat er lokaal asbest in de grond aanwezig is. De toetsingswaarde van 50 mg/kg d.s. wordt echter niet overschreden. Op basis van de nu bekende gegevens wordt de onderzochte locatie, ondanks het lokaal aantreffen van asbesthoudend materiaal, als asbestvrij beschouwd en wordt voor aanvullend asbestonderzoek geen aanleiding gezien. De grond elders op de locatie is zintuiglijk vergelijkbaar met de onderzochte grond ter plaatse van de schuur, het is niet de verwachting dat het gehalte aan asbest veel verschilt, aangezien het meest verdachte deel is onderzocht.

Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin.

Betekenis voor dit project

Ten aanzien van het aspect bodemverontreiniging zijn er vooralsnog geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein bestaan er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de uitgevoerde onderzoek valt de bovengrond in de klasse "wonen of industrie" (indicatief getoetst). De ondergrond valt indicatief getoetst in de klasse "altijd toepasbaar". Voor het afvoeren van grond van de locatie kan het noodzakelijk zijn om de grond aanvullend te laten onderzoeken op PFAS-verbindingen.

Graafwerkzaamheden kunnen volgens de CROW400 worden uitgevoerd, zonder dat er een veiligheidsklasse van toepassing is. De uiteindelijke klasse dient bepaald te worden door een veiligheidsdeskundige.

5.5 Erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

5.5.1 Landschap en cultuurhistorie

De locatie ligt in de karakteristieke droogmakerij de Beemsterin de lintbebouwing langs de Jisperweg. Het betreft een traditioneel Beemster erf.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van de planlocatie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verdeelt en beschrijft 20 ensembles en 10 provinciale structuren die zich onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van landschap en cultuurhistorie. Ambities en ontwikkelingsprincipes in de Leidraad geven richting bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis van de (algemene) informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie Jisperweg 21 Westbeemster cultuurhistorische aspecten die via het ruimtelijke traject worden beschermd van belang, zoals de stopenstructuur, de Stelling van Amsterdam, het karakteristieke landschapspatroon (lintbebouwing in een droogmakerij) en de ruimtelijke context van de planlocatie.

Verantwoording landschap en cultuurhistorie

De algemene ambitie volgens de Leidraad is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek,
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

In het gemeentelijk beleid worden drie schaalniveaus onderscheiden die ook in deze Leidraad gehanteerd worden: De Beemster als geheel, het niveau van de Beemster kamer en het niveau van het Beemster erf. De beoogde planontwikkeling ondersteunt op de volgende wijze de ruimtelijke kwaliteit in de *(zie hiervoor ook hoofdstuk 4)*:

Beemster als geheel

De beoogde ontwikkeling behoudt het vierkante raster (grid) van waterlopen, wegen en rechthoekige poldervlakken. In de waterhuishouding, beplanting van de wegen of openheid van het gebied vindt geen verandering plaats. De plaats van de bebouwing blijft eenzelfde, waardoor de lintbebouwing langs de weg transparant blijft, met de bebouwing op enige afstand van de weg.

Niveau Beemster kamer

De Beemster wordt gekenmerkt door een zeer grote openheid, onderverdeeld in open kamers van 1800 bij 1800 meter. Het zicht vanaf de weg op het landschap in de kamers blijft met de beoogde ontwikkeling open. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaand erf ter vervanging van bestaande bebouwing. Dit heeft geen negatief effect op de openheid in de kamers. Ten behoeve van de ontwikkeling vindt er geen aantasting van de laanstructuur plaats.

Niveau Beemster erf

Het betreft een voormalige agrarisch perceel. De bestemmingswijziging maakt het mogelijk voor initiatiefnemers de voormalige stolpboerderij te behouden. Het erf zal zoveel mogelijk volgens het traditionele groen, Beemster erf worden ingericht, met een opzet in kwadranten. De stolp is beeldbepalend. Het erf kent een representatief voorerf en functioneel achtererf. De weide naast het woonerf (de traditionele boomgaard) blijft onbeplant om het open doorzicht vanaf de weg te behouden. Met het slopen van een groot deel van de bestaande erfbebouwing kan het oorspronkelijke erfpad met beplanting naast de boerderij worden hersteld.

De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de kwaliteitseisen uit de Leidraad.

Betekenis voor dit project:

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen op het gebied van cultureel erfgoed te verwachten. Het plan behoudt en versterkt een karakteristiek Beemster erf.

5.5.2 Archeologie

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zo nodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De planlocatie heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Archeologie – waarde 4'. Dit betekent dat voor het roeren van de ondergrond een archeologisch onderzoek moet worden

overlegd, indien het bouwwerkzaamheden betreffen dieper dan 0,35 m en een oppervlakte hebben van >50 m².

Onderzoeksresultaten

Het onderzoek naar archeologie is niet uitgevoerd, omdat de raad in 2008 heeft besloten dat voor gebieden met waarde-4 een geringe trefkans op archeologische vondsten aanwezig is en aanvullend onderzoek daarom niet noodzakelijk is. Deze beleidswijziging is echter nog niet verwerkt in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'.

Afweging

Op basis van het gemeentelijke beleid heeft de planlocatie een lage archeologische trefkans. Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid hoeft op voorhand geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Betekenis voor dit project:

Het aspect archeologie staat de ontwikkeling niet in de weg.

Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

5.6 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

5.6.1 Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming

Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Groot Eco Advies heeft in november 2020, ten behoeve van de sloop van het schuur en overige opstallen op het terrein, en de realisatie van een nieuwe schuur, een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn als volgt beoordeeld (zie [bijlage 3: Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 11 november 2020](#)):

Soortenbescherming

Bouwwerken zijn zowel van de binnenzijde als de buitenzijde beoordeeld. Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de locatie geen potenties heeft voor beschermde soorten als Huismus, Gierzwaluw, roofvogels en vleermuizen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op minder dan 1.250 meter van het Natura 2000-gebied Eilandspolder en op ruimere afstand van de Natura 2000-gebieden Wormer- en Jisperveld (7.250 meter), Markermeer & IJmeer (8.400 meter) en Polder Zeevang (6.700 meter). NNN-gebied en weidevogelleefgebied liggen op 1.250 meter (Eilandspolder).

Gezien de aard van de werkzaamheden en de ligging ten opzichte van de betrokken Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten als verstoring, geluid en licht op voorhand uit te sluiten. In het kader van de stikstofproblematiek is wel nadere toetsing met betrekking tot stikstofdepositie noodzakelijk.

5.7 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning wordt in de Het plan omvat de functiewijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Het wonen is op de locatie reeds toegestaan. Met de bestemmingswijziging van 'agrarisch' naar 'wonen' is er géén sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming.

Betekenis voor dit project

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Omdat enkel sprake is van een gebruikswijziging en wonen ter plaatse reeds is toegestaan, is een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

5.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het verkeer ontsluit via de bestaande inrit op de Jisperweg. De Jisperweg is een belangrijke ontsluitingsweg in de Beemster. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur. De huidige uitrit blijft gehandhaafd en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting levert dit geen probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed aangelegd.

Ten opzichte van de huidige situatie zal de nieuwe bestemming geen extra verkeersaantrekkende werking hebben. In de verkeersopbouw wordt een verbetering verwacht vanwege de (planologische) afwezigheid van landbouwmachines.

Parkeren

Het perceel voorziet in parkeren op eigen erf. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

In het paraplubestemmingsplan 'Parkeernormen Beemster 2018' staat beschreven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk geldt dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Dit wordt bepaald aan de hand van de gemiddelde bepaalde parkeernormen in de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASVV/CROW). Het perceel aan de Jisperweg is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren. Per woning wordt een norm (ASVV/CROW) van gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen gehanteerd, maar op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

Betekenis voor het project:

- De gebruikswijziging zal slechts zeer beperkt leiden tot extra verkeersgeneratie in relatie tot de huidige situatie. In vergelijking met de planologische situatie (agrarisch bedrijf) is slechts eerder een afname te verwachten.
- Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren voor de woning. In dit bestemmingsplan is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld.

Akkerbouwbedrijf Jisperweg 22

Voor akkerbouw en veeteelt (SBI 011, 0113) is in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand tot woningen opgenomen van 30 meter op basis van geluidhinder. De bedrijfsbestemming op de locatie Jisperweg 22 ligt op meer dan 30 meter afstand van de stolp aan de Jisperweg 21. Op grond hiervan kan er van worden uitgegaan dat van geluidhinder geen sprake zal zijn.

De kortste gemeten afstand tussen de voorgevel van de stolpboerderij Jisperweg 21 en het 1e emissiepunt van de inrichting op Jisperweg 22 bedraagt meer dan 30 meter, namelijk circa 74 meter. Dit veroorzaakt daarom geen milieuhinder op de planlocatie.

Omdat binnen het plangebied reeds sprake is van een agrarische bedrijfswoning, wordt dit bedrijf niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de voorgenomen gebruikswijziging. Wonen is namelijk al toegestaan in de huidige bedrijfswoning.

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich in een straal van 100 m geen andere (agrarische) bedrijven.

Aannemersbedrijf Jisperweg 21

Andersom mag ook het aannemersbedrijf geen hinder veroorzaken op de omliggende woningen. De activiteiten van het aannemersbedrijf beperken zich op de locatie tot opslag van materialen in de schuur. Bouwwerkzaamheden vinden op een andere locatie plaats.

In de schuur is een kleine machinale inrichting aanwezig. Het aannemersbedrijf valt daarom op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in de categorie 'Aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1000 m²'. De richtafstand tot woningen is 30 meter. Het bedrijf voldoet hieraan.

Betekenis voor dit project:

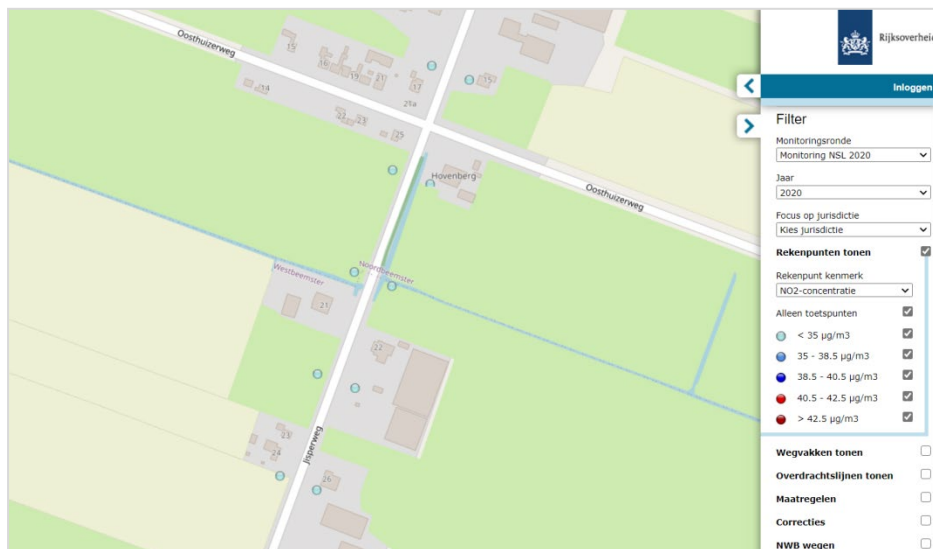
- Bestaande bedrijven in de ruime omgeving van de planlocatie worden niet belemmerd in het functioneren. Er is voor de stolpboerderij sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er bestaat vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.
- De beoogde functiewijziging veroorzaakt ook geen milieuhinder voor de omliggende woningen.

5.10 Luchtkwaliteit

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

De wetgever noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende

mate” van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. Met dit bestemmingsplan wordt enkel de functie gewijzigd, er worden geen nieuwe woningen gebouwd.



afb.19 Uitsnede NSL-kaart luchtkwaliteit

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten op de Jisperweg blijven onder de 35 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Met het voorgenomen plan is er geen toename van het personenverkeer, van invloed op de luchtkwaliteit, ten opzichte van de huidige situatie. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vindt alleen verkeer plaats die samenhangt met het huidige gebruik als wonen met bedrijf aan huis (aannemersbedrijf). Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Betekenis voor dit project:

Er is sprake van een ‘klein project’ welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.11 Externe veiligheid

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

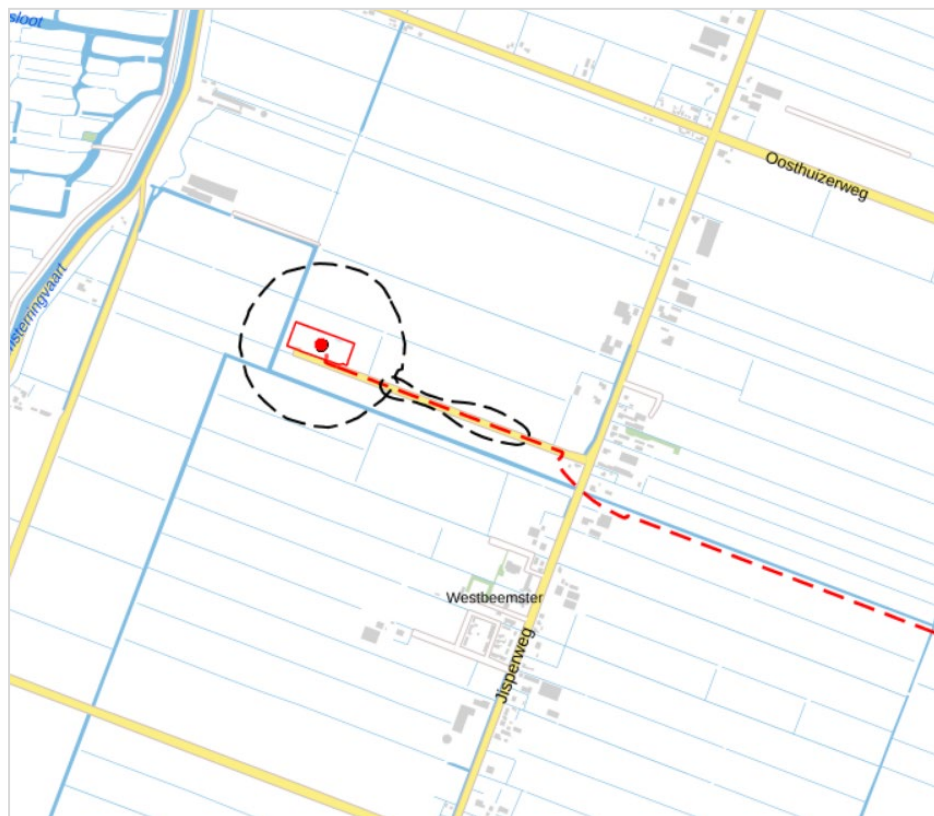
Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Afweging

De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl. De planlocatie ligt in de nabijheid van een putlocatie van de NAM (ca. 850 m), en een

gastransportleiding (ca. 650 m). Op de risicokaart is te zien dat de planlocatie buiten de plaatsgebonden risicocontouren van de risicobronnen ligt.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk. Ook worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot een relevante toename van de personendichtheden in het gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn evenmin routes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. De uitvoering van het bestemmingsplan zal dan ook geen gevolgen hebben voor de hoogte van het GR.



afb.20Uitsnede Risicokaart.nl

Betekenis voor dit project

De Risicokaart geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

5.12 Kabels en Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject”. De functiewijziging blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld (zie [bijlage 5: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HZA stedenbouw & landschap, 13 april 2021](#)).

Uit de resultaten van de Natuurtoets (zie hoofdstuk 5.5) blijkt dat een passende beoordeling in het kader van de natuurbeschermingswet niet noodzakelijk is. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht. Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldnotitie zullen zich, op basis van de aard van de activiteiten en de gebiedskenmerken, geen aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de beoogde functiewijziging van de planlocatie Jisperweg 21 Westbeemster voordoen.

De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 5), zodat deze procedureel wordt verankerd.

Betekenis voor dit project:

Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in categorie D 11.2 van het bijlage bij het Besluit m.e.r. Uit de doorlopen vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat op voorhand kan worden geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatieve effecten op het milieu aan de orde zijn die een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage rechtvaardigen.

5.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten.

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op functiewijziging van agrarisch naar bedrijf en hieruit voortvloeiend de sloop van alle bestaande agrarische opstallen op het erf en de herbouw van een nieuwe schuur van max. 360 m² bij de bestaande (dienst) woning. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Het bestemmingsplan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 en recente bestemmingsplannen in de gemeente Beemster. Dit bestemmingsplan biedt een direct bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Juridische vormgeving

6.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

6.2.2 Opzet planregels

Overeenkomstig de SVBP 2012 kennen de planregels van het bestemmingsplan de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene gebruiksregels opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

6.2.3 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemming bestaat uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bestemmingsvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen.

6.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen

De regels bij het bestemmingsplan sluiten aan op de regels in het bestemmingsplan Buitengebied 2012, en recente bestemmingsplannen van de gemeente Beemster. Het plan kent drieenkelbestemmingen en een dubbelbestemming:

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' geldt voor de gronden van het voormalige agrarische bouwvlak die buiten het woonperceel 'Jisperweg 21' vallen. De agrarische bestemming sluit aan op de aangrenzende agrarische gronden. Het agrarische bouwvlak vervalt met deze bestemmingswijziging.

Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' sluit aan bij het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012, maar is locatiespecifiek geregeld. De gronden met de bestemming Bedrijf zijn bestemd voor een aannemersbedrijf en wonen ten behoeve van het bedrijf.

Binnen het bestemmingsvlak zijn twee bouwvlakken getekend, die functioneel aan elkaar gekoppeld zijn. Op deze wijze wordt voorkomen dat extra bebouwing op het erf wordt gebouwd buiten de stolpboerderij en de te herbouwen schuur. In de gebouwen is een bedrijfswoning toegestaan, opslag ten behoeve van het aannemersbedrijf, en een werkplaats met een maximale omvang van 70 m² (dit is 20% van de schuur). Daarbij wordt uitgegaan van het feit dat de hoofdactiviteit van het aannemersbedrijf op locatie elders plaatsvindt.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximale goot- en bouwhoogte geregeld. In de planregels is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid vastgelegd.

Binnen de bestemming is een erfpad om sturend te kunnen zijn in de inrichting van het perceel als Beemster erf.

Tuin

Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld acht de gemeente het wenselijk om op delen van de erven geen gebouwen toe te staan, met uitzondering van erkers en gebouwtjes voor nutsvoorzieningen. Die delen van de erven hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De voorerven dienen in algemene zin vrij te blijven van bebouwing, omdat dat ten koste gaat van de historische bebouwingsstructuur en/of de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit.

Binnen de bestemming is een erfpad om sturend te kunnen zijn in de inrichting van het perceel als Beemster erf.

Waarde - cultuurhistorie

Het plan bevat de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie'. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van de cultuurhistorische waarden. De dubbelbestemming valt over 'onderliggende' inhoudelijke bestemmingen heen en houdt beperkingen in voor de bouw- en of gebruiksmogelijkheden van die gronden.

6.4 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg direct omwonenden

Initiatiefnemer heeft mondeling overleg gehad met de bewoners van de tegenoverliggende (dienst)woning Jisperweg 22. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het realiseren van de nieuw te plaatsen schuur en de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging hiervoor.

Overige woningen en bedrijven liggen op enige afstand.

7.2.2 Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken.

Daarnaast wordt het plan ook voorgelegd aan de provincie voor overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De opmerkingen van de provincie zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

7.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

In artikel 6.12 van de WRO is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de grond waarop een bouwplan is voorgenomen. De zgn. Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de eigenaar. Het plan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor voor de betrokken gronden geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro hoeft te worden vastgesteld. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging, het aantal woningen blijft gelijk. Het gemeentelijk kostenverhaal (plankosten) wordt vergoed via de leges. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.