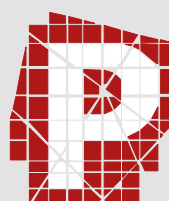


Bestemmingsplan

Oostdijk 20,
Zuidoostbeemster

Gemeente Beemster



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Identificatiecode: NL.IMRO.0370.BPOOSTDIJK20-on01

Datum: 18 oktober 2021

Kenmerk Plannen-makers: PM20052

Opdrachtgever: Architectenbureau Ruben Wennekers



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal	9
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	20
4.3	Geluidhinder	20
4.4	Ecologie	21
4.5	Bodemkwaliteit	22
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Externe Veiligheid	25
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.9	Waterhuishouding	28
4.10	Verkeer en parkeren	31
5	Juridische planbeschrijving	32
5.1	Plansystematiek	32
5.2	Opzet van de regels	32
5.3	De bestemmingen	33
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7	Bijlagen	35



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De initiatiefnemer van het plan wenst het woonperceel uit te breiden en op het uitgebreide deel een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. De huidige woning zal gesloopt worden. Het perceel is gelegen aan de Oostdijk 20 te Zuidoostbeemster.

De nieuwe woning op de geplande locatie is niet toegestaan op basis van de vigerende bestemming. De bestemming van de grond is agrarisch en er is geen bouwvlak op het perceel. De naastgelegen gronden van de huidige woning hebben wel de bestemming Wonen.

Het bouwen van woningen op de locatie is dan ook niet toegestaan. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de beoogde woningbouw op de locatie planologisch en juridisch mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

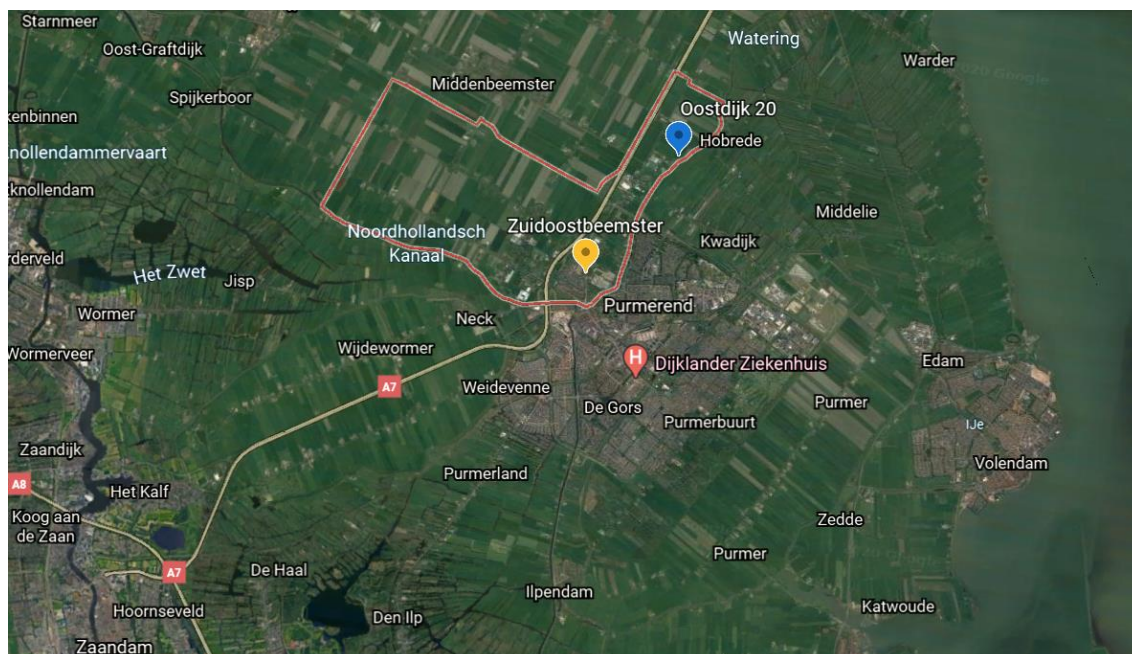
Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oostdijk in Zuidoostbeemster. Zuidoostbeemster is tegen Purmerend aan gelegen, met het Markermeer aan de westzijde en Zaandam aan de zuidoostzijde.



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto, de Zuidoostbeemster rood omlijnd met de blauwe marker ter plaatse van het plangebied I. (Bron: Google Earth)

Het plangebied wordt omringd door agrarische gronden en een stukje dijk (Oostdijk) die langs de Beemsterringvaart loopt.



Figuur 2. Uitsnede luchtfoto met rode globale plangrens (Bron: Google Maps)





Figuur 3: Foto huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Oostdijk

2.2 Beschrijving plan

Het plan bestaat uit de sloop van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning op het aangrenzende perceel. Het plan van Architectenbureau Ruben Wennekers is als principeverzoek ingediend bij de gemeente Beemster, Zie bijlage 1. De gemeente heeft ingestemd met het principe verzoek.

Het plan is zo opgesteld dat de erfindeling het 'Ruimtelijk Kwaliteitskader Beemster Erven' volgt. Het voorerf is onbebouwd en wordt voorzien van streekeigen sierbeplanting, hagen en leibomen. Het erfpad, met zichtlijn van voor tot achter over het erf wordt begeleid met laanbeplanting. Er komen solitaire bomen aan weerszijde bij de toegangsbrug.

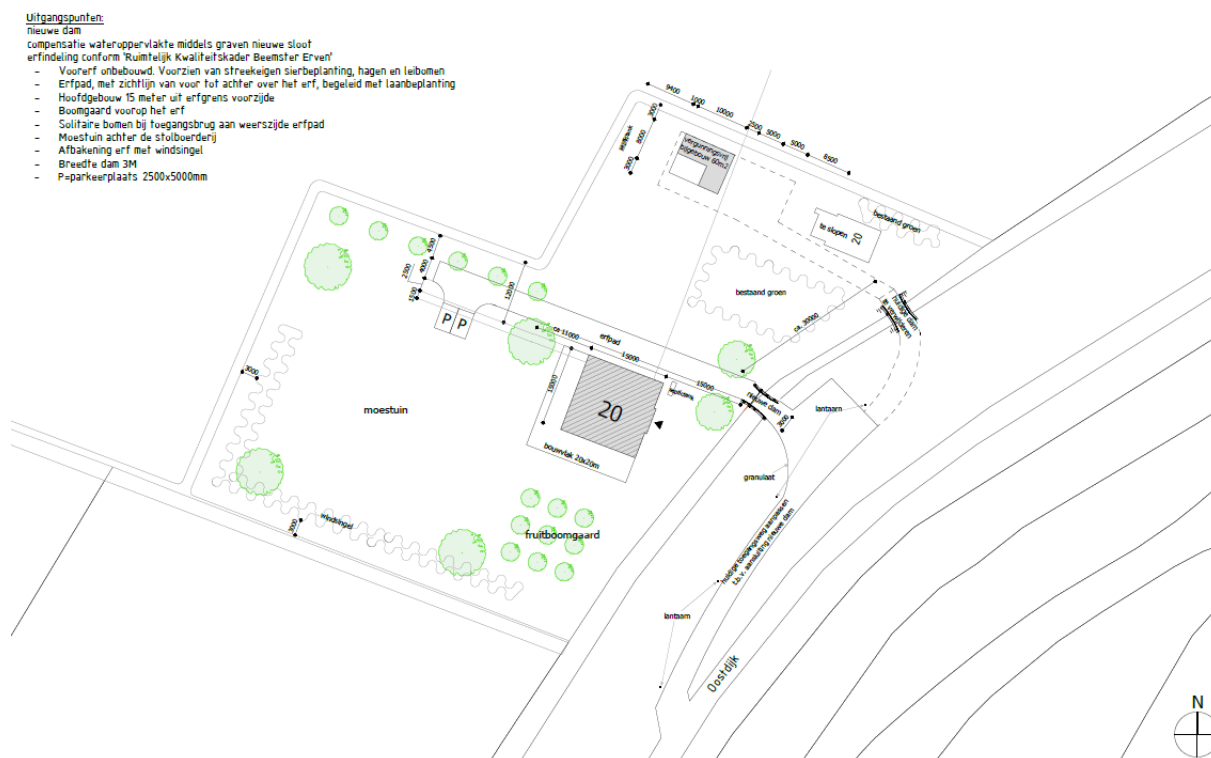
De nieuwe woning wordt een stolpboerderij die refereert aan de boerderij typen die historisch veel voorkomen in Noord-Holland. De stolpboerderij komt op 15 meter van de erfgrans aan de voorzijde te liggen. Aan de voorzijde komt een boomgaard. Aan de achterzijde is ter plaatse van het gele kader ruimte voor het aanleggen van een moestuin. De schuur wordt aan de achterzijde van de woning geplaatst en zal voldoen aan de vergunningsvrij regelgeving. Tevens wordt het parkeren ook achter de woningen, uit het zicht vanaf de openbare weg, opgelost.

De bouwvlak van de huidige woning wordt verplaatst omdat de plek ongeschikt is om te bouwen, de volgende redenen zijn hiervoor aanwezig:

1. Het huidige bouwvlak is te klein voor de hedendaagse normen;
2. Het huidige bouwvlak staat teveel aan de zijkant van de kavel. De eigenaren willen centraler op de kavel wonen;
3. De eigenaren willen graag de Beemster Werelderfgoed Visie herstellen en dat kan/mag niet op het huidige bouwvlak.



Het gehele erf wordt afgebakend met een windsingel. Op de navolgende pagina enkele afbeeldingen van het plan voor Oostdijk 20.



Figuur 4. Situatieschets plan Oostdijk 20. (Bron: architect Ruben Wennekers)



Figuur 5. Bouwtekeningen nieuwe woning (nummer 20 op situatieschets figuur 4). (Bron: architect Ruben Wennekers)



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in Zuidoostbeemster tegen de rand van Purmerend. De hierboven genoemde ambitie uit de NOVI om de omgevingskwaliteit te versterken wordt in voorliggend plan concreet gemaakt. De locatie wordt getransformeerd naar een woningbestemming met behoud en uitbreiding van natuurlijke waarden. De woning op het aangrenzende perceel wordt gesloopt. De beeldkwaliteit van de planlocatie wordt met een duidelijke kwalitatieve referentie naar het gebied door het realiseren van een stolpboerderij versterkt.

Verder heeft het plan beperkt raakvlak met het Rijksbeleid, maar sluit desalniettemin aan op het beleid in de NOVI.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen.

De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan grondgebonden woningen. In de metropoolregio Amsterdam (MRA), waar de Zuidoostbeemster onderdeel vanuit maakt, blijft de woningbehoefte hoog. Dit wordt ook geconcludeerd in het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019 in perspectief'. Een paar conclusies uit dit onderzoek luiden:



- *Het woningtekort in de MRA is groot, met name in sociale- en middenhuur en koopsector tot €409.000. Dit tekort is opgelopen ten opzichte van 2017. De mogelijkheden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen op de woningmarkt zijn daarmee kleiner geworden.*
- *Er zijn veel huishoudens in de MRA die behoefte hebben aan een ruimere woning (vooral gezinnen) en daar ook geld voor beschikbaar hebben. In Amsterdam, en in mindere mate ook in de andere delen van de MRA, wordt die moeilijk gevonden en inmiddels verliest de MRA als geheel gezinnen aan de rest van Nederland.*

Voorliggend plan draagt bij aan het realiseren van een ruime gezingswoning, daarmee draagt het plan bij aan het tegemoetkomen van deze doelgroep binnen de MRA.

3.2 Provinciaal

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De Omgevingsvisie NH2050 – “*Balans tussen economische groei en leefbaarheid*” is de opvolger van de Structuurvisie 2040 uit 2010. De Omgevingsvisie is op 19-11-2018 door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet. De Omgevingswet integreert een groot deel van de wetgeving op het gebied van ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De huidige wettelijk verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

In de Omgevingsvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar zou moeten ontwikkelen. De Omgevingsvisie NH2050 is in co-creatie tot stand gekomen met continue inbreng van een groot aantal partijen, professionals en inwoners.

Sturingsfilosofie

De provincie hanteert het principe ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’. De opgave bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdspanne. De provincie is terughoudend met het opstellen van regels.

Hoofdambitie

De hoofdambitie zoals die geformuleerd is in de Omgevingsvisie NH2050 is tot een balans te komen tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die gemaakt worden. De provincie zet met deze visie een richting uit om houvast te bieden naar de toekomst. Die richting bestaat uit het benoemen van een aantal bewegingen naar de toekomst, ontwikkelprincipes en waar nodig randvoorwaarden en regels.

Ambities

- Een gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie
Hiermee wordt een woon-werkomgeving bedoeld waar mensen zo min mogelijk worden blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
- Natuur en biodiversiteit: natuurinclusief ontwikkelen
Om de biodiversiteit in Noord-Holland op peil te houden zullen toekomstige ontwikkelingen (verstedelijking, landbouw, klimaatmaatregelen) zoveel mogelijk natuurinclusief moeten zijn. Daarmee leveren ze een bijdrage aan behoud en vergroting van de biodiversiteit. Hierbij gaat het niet alleen om de kwantiteit (hectares) maar ook om de kwaliteit (soortenrijkdom, toegankelijkheid).



- Duurzame en vernieuwende economie
Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
Een duurzame economie houdt rekening met en bouwt voort op de kenmerken en karakteristieken van de locatie. De activiteiten zijn bij voorkeur vernieuwend, circulair en schoon en dragen bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving.
- Toekomstbestendige landbouw in Noord-Holland
Er is in de land- en tuinbouw een omslag gaande naar een adaptieve kringlooplandbouw, die meer rekening houdt met behoud en versterking van biodiversiteit en bodem- en waterkwaliteit. Om de regionale kwaliteiten te versterken en innovatie te stimuleren, bieden we ruimte voor experimenten. Indien nodig wordt ruimte geboden aan schaalvergroting.
- Klimaatadaptatie
Essentieel is dat wij zowel het landelijk als het stedelijk gebied beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering. Dat vergt aanpassingen in zowel de ruimtelijke inrichting als het watersysteem. We zorgen ervoor dat we voldoende zijn voorbereid op wateroverlast, hittestress, verdroging, verzilting en de gevolgen van een overstroming. Nieuwe ontwikkelingen moeten klimaatbestendig en waterrobuust zijn.
- Energietransitie
De provincie stuurt op een energietransitie met een maximale opwekking van duurzame energie voor de volledige energievraag in Noord-Holland in 2050. Om dit doel van een klimaatneutraal Noord-Holland in 2050 te bereiken, is een optimale mix nodig van energiebesparing en allerlei vormen van duurzame energie. Op weg naar 2050 houden we daarom oog voor alle nieuwe technologieën – ook buiten de energiesector – die daaraan een bijdrage kunnen leveren.
- Ontwikkeling van stad en land
De locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen staat onder invloed van de effecten van klimaatverandering, van bereikbaarheid, behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en van de energie-infrastructuur.
De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten.
Uitgangspunt is – en daarop zal het verkeers- en vervoersnetwerk worden geoptimaliseerd – dat men zich effectief, veilig en efficiënt kan verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Daarbij heeft men zo veel mogelijk keuzevrijheid in het bepalen van zijn of haar vervoerswijze.
- Metropoolregio Amsterdam: dynamiek in balans houden
Door de grote economische dynamiek zijn woon- en werklocaties vooral nodig in het zuidelijk deel van Noord-Holland, de Metropoolregio Amsterdam, met Amsterdam als zwaartepunt. Het is nodig om hierin te investeren juist ook uit oogpunt van benutting van de agglomeratiekracht. De grote economische dynamiek betekent dat de druk op het metropolitane landschap groot is, terwijl dat bijzonder belangrijk is voor het vestigingsklimaat. Zorgvuldigheid is dus geboden.
- Noord-Holland Noord: ontwikkeling unieke kracht en kwaliteit
Het noordelijk deel van Noord-Holland beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten, zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.



Planspecifiek

In de digitale versie van de Omgevingsvisie zijn diverse kaarten opgenomen gebaseerd op 'bewegingen voor ontwikkelingen': dynamisch schiereiland, metropool in ontwikkeling, sterke kernen & sterke regio's, nieuwe energie en natuurlijk & vitaal landelijke omgeving. Door in de interactieve kaart op het plangebied te klikken wordt aangegeven wat het relevante beleid is uit de Omgevingsvisie NH2050 voor het plangebied.

Leefomgevingskwaliteit

Algemeen wordt gesteld dat overal wordt voldaan aan de wettelijk basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plan en dier. Dit betekent voor het plangebied:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristieken en het draagvermogen van het landschap.
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief.
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten.
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.

Voorliggend plan bevindt zich in het buitengebied en sluit aan op de bestaande infrastructuur. De woning worden energiezuinig gebouwd volgens de meest recente Bouwbesluit.

Beweging 1: Dynamisch schiereiland

Het plangebied ligt niet nabij kust- of dijkgebied. De voorwaarden van dynamisch schiereiland zijn daarom niet van invloed op voorgenomen planontwikkeling.

Beweging 2: Metropool in ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich in de invloedssfeer van de metropool Amsterdam. Dit betekent voor het plangebied:

8. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd.
9. Om de groei van het verkeer in goede banen te leiden moet worden geïnvesteerd in alle verkeersnetwerken, het regionaal OV en fietsnetwerk en auto, waarbij de grotere behoefte aan ruimte voor regionaal verkeer boven interregionaal en doorgaand verkeer wordt gefaciliteerd.
10. Versterken van het landschap als onderdeel van het metropolitaan systeem.

8-10: Voorliggende plan ligt niet in bestand stedelijk gebied. Het gaat hier echter om vervangende nieuwbouw. Er wordt geen bebouwing in het buitengebied toegevoegd.

Beweging 3: Sterke kernen, sterke regio's

Het plangebied ligt niet rondom Hilversum of in het noordelijke deel van Noord-Holland waarop deze beweging van toepassing is. De voorwaarden van Sterke kernen – sterke regio's zijn daarom niet van invloed op voorgenomen planontwikkeling.

Beweging 4: Nieuwe energie

Voor heel Noord-Holland is de ambitie dat:

14. De regionale optimale energiemix voor opwekking van hernieuwbare energie in de ondergrond, op de bovengrond en in de bebouwde omgeving past bij de regionale landschappelijke en gebiedskwaliteiten en de economische kansen.
15. Vraag en aanbod van hernieuwbare energie wordt zodanig gebundeld dat sprake is van efficiënte benutting van bestaande en nieuwe energie-infrastructuur en van restwarmte.

In voorliggend plan worden de woningen energiezuinig gebouwd. De volgende maatregelen worden doorgevoerd: De woning zal voldoen aan de BENG eisen, bijna energie neutraal gebouw:

- hoge isolatie waarden



- hr++ beglazing
- warmtepomp (gasloos)
- duurzaam ventilatiesysteem
- zonnepanelen

Beweging 5: Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving

Voor heel Noord-Holland gelden de ambities:

18. De agrifoodsector wordt gefaciliteerd bij de duurzame en economische ontwikkeling.
19. Natuurlijke processen zijn richtinggevend voor inrichting en beheer van nieuwe en bestaande natuurgebieden.
20. Om een robuust ecosysteem te realiseren worden verbindingen tussen natuurgebieden verbeterd en functies slim gepositioneerd.

Voorgenomen planontwikkeling vindt plaats in een buitengebied omringd door agrarische gronden. Een deel van de agrarische naast het huidige perceel wordt mee ontwikkeld met het nieuwe plan. Daarin krijgt dit stuk agrarische grond natuurvriendelijke waarde. Daarmee worden een deel van de ambities van de provincie op het vlak van de landelijke omgeving ingevuld.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening..

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

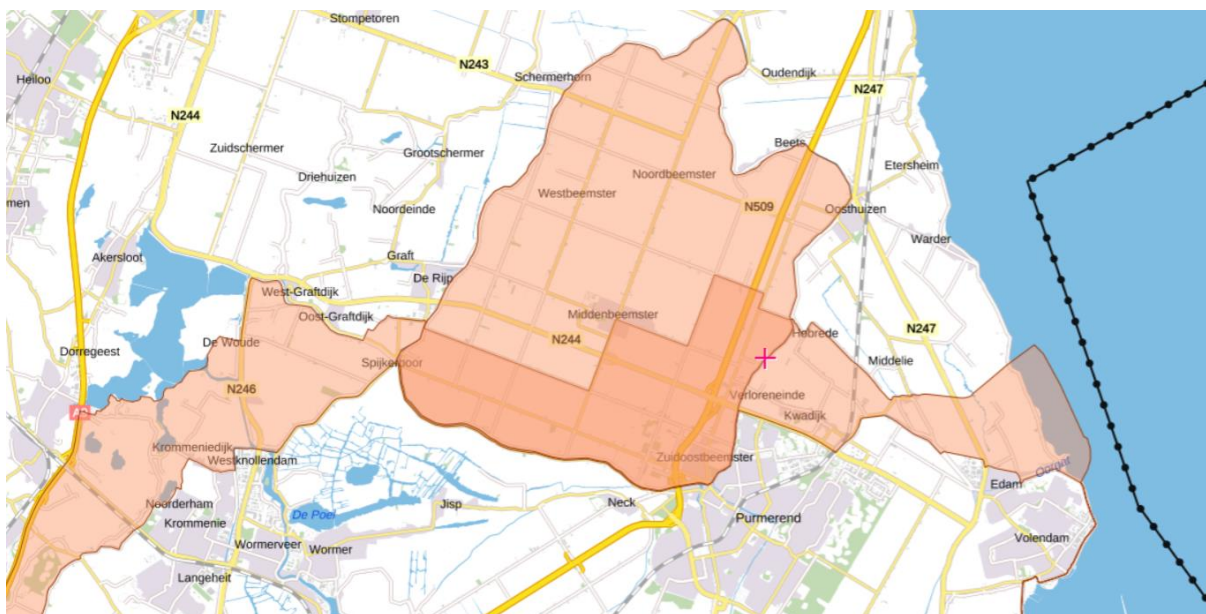
De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. We zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Planspecifiek

De Provinciale Omgevingsverordening is middels een kaartviewer in te zien waardoor zichtbaar wordt welk beleid (welke artikelen) van toepassing zijn. Voor voorliggend plan zijn de relevante aanduidingen landelijk gebied (art 6.4), peilbesluit (art 6.84), bodemsanering (art 4.44) en beschermingszone regionale waterkering (art. 6.77). Dat aan de beleidsuitgangspunten voor kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied voldaan wordt is toegelicht in de voorgaande paragraaf. Daarnaast betreffen het algemeen geldende regels die in het volgende hoofdstuk over milieutechnische uitvoerbaarheid nader verantwoord worden.

De planlocatie is tevens gelegen in gebied dat aangeduid is met 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Het gaat hier om een aanduiding vanwege de ligging in de Beemster en de Stelling van Amsterdam. Voor deze gebieden zijn kernkwaliteiten benoemd. Een nieuwe ontwikkeling mag geen aantasting van de kernkwaliteiten inhouden (art. 6.49).





Figuur 4. Uitsnede provinciale omgevingsverordening NH2020

De kernkwaliteiten van 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.

Het plan betreft vervangende nieuwbouw van een woning. De nieuwbouw wordt een stolpboerderij dat refereert aan het historische karakter van het gebied en dat ook als specifieke kernkwaliteit benoemd wordt. Het plan sluit derhalve aan op het culturele werelderfgoed en vormt geen aantasting van de nu aanwezige kernwaarden.

Het plangebied is eveneens gelegen in de Stelling van Amsterdam.

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
– een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
– sluizen en voor- en achterkanalen;



– de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
– inundatiegebieden;
– voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
– de landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Voor de Stelling van Amsterdam geldt hetzelfde als voor de Beemster, het plan sluit aan op de landschappelijke inrichting zoals die in het verleden toegepast werd in het gebied. Het plan vormt geen aantasting van de nu aanwezige kernwaarden.

Uitslag regionaal overleg Zaanstreek Waterland en provincie

Onderhavig plan voorziet in vervangende nieuwbouw. In het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking is bekeken of het plan voorziet in de actuele regionale woonbehoefte. In een ambtelijk overleg met de gemeenten in de regio Zaanstreek-Waterland is het onderhavig plan besproken. Er volgen geen opmerkingen op het plan naar aanleiding van het overleg. Het plan is derhalve regionaal afgestemd.

Het plan valt onder tevens onder artikel 6.3 van de Omgevingsverordening, en het plan is besproken met de provincie. Er is door de provincie geoordeeld dat de ruimtelijke ingreep zeer gering is en dat hiertegen geen bezwaar bestaat.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn alleen mogelijk indien de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland wordt toegepast. Het doel en de werking van de Leidraad zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De Leidraad is een instrument dat gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers wilt stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die voor de 20 gebieden (ensembles) en 10 provinciale structuren worden benoemd.

Het plangebied is gelegen in het ensemble Zeevang. Daarnaast maakt de planlocatie onderdeel uit van een stolpenstructuur. In het Noord-Hollandse landschap is de stolpboerderij het meest kenmerkende gebouwtype en een belangrijke identiteitsdrager. Een stolp is een boerderijtype dat wordt gekenmerkt door een hoog piramidevormig dak en, indien behouden gebleven, het kenmerkende streekgebonden erf. Binnen een stolpenstructuur wordt de ruimtelijke structuur gedomineerd door stolpen.

De ambities en ontwikkelprincipes bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Zeevang ensemble zijn:

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

Concreet betekent dit dat de huidige verkavelingsstructuur gerespecteerd dient te worden en evenwijdig aan kavelsloten gebouwd moet worden. Nieuwe bebouwing dient te worden beperkt tot bebouwde linten met respect voor de doorzichten vanaf de linten naar het landschap. Daarnaast is een ruimtelijke ontwikkeling binnen een stolpenstructuur gebaat bij het bewaren of herstellen van de karakteristiek van een stolp en zo de beleving te versterken. Dit vraagt om een streekgebonden benadering van de relatie tussen openbare ruimte en stolp, het bijplaatsen van (bij)gebouwen, de erfinrichting-en beplanting en ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de stolp.



Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de schootcirkel van het Fort bij Edam. Rondom het Fort bij Edam, onderdeel van de Stelling van Amsterdam, ligt een 'verboden kring' (het schootsveld) met een straal van een kilometer. Het fort is onderdeel van de Stelling van Amsterdam en is door UNESCO benoemd tot 'Uitzonderlijke en Universele Waarde' (UUW). De UUW status heeft als doel het behouden en beschermen van de objecten binnen de Stelling van Amsterdam. De ruimtelijke kwaliteit van de Stelling is gebaat bij het open houden van schootcirkels door deze passende functies zoals landbouw, natte, laag opgaande natuur of waterbergende functies te geven.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw van een woning in de traditionele agrarische bouwstijl van De Beemster, waarbij de nieuwbouw als stolpboerderij zal worden gerealiseerd. De stolpenstructuur binnen het ensemble Zeevang wordt versterkt, daar waar de huidige woning die gesloopt zal worden geen karakteristieke stolpboerderij betreft. Het voorerf van de nieuw te realiseren woning blijft onbebouwd en wordt gekenmerkt door streekeigen sierbeplanting, hagen en leibomen, kenmerkend voor stolpbebauwing. De beoogde ontwikkeling past binnen het ensemble Zeevang door de evenwijdige situering van de nieuwe woning aan de omliggende kavelsloten. Tevens is het zicht op het achterliggende lint nog voldoende gewaarborgd en doet de nieuwe woning derhalve geen afbreuk aan de (beleving van) openheid van het landschap.

De beoogde ontwikkeling valt ten slotte binnen de schootcirkel van het Fort bij Edam. In de planregels worden voorwaarden gesteld om het open schootlandschap te behouden door middel van het toekennen van de waarde cultuurhistorie.

De beoogde ontwikkeling sluit daarom aan op de in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 richtinggevende ruimtelijke kwaliteit.

3.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De algemene doelstelling in de woonagenda is: 'De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen'. Dit is vervolgens uitgewerkt in speerpunten, richtinggevende principes en actiepunten:

Speerpunten:

1. Een woning voor iedereen:
 - a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
 - b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
 - c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
2. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Richtinggevende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.



3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid, zodat de in het woonakkoord af te spreken regionale productiedoelstellingen kunnen worden gehaald.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. In de woonakkoorden maken we afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit (gericht op fietsen en lopen) stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen en dit vroegtijdig bij de locatiekeuze en planontwikkeling mee te nemen.

Actiepunten:

1. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden
2. We bieden kennis, meedenkkracht en hulp
3. Versnellen woningbouwproductie
4. Samenwerking stimuleren
5. Verduurzaming wonen
6. Meer flexibiliteit in de woningmarkt
7. Stimuleren circulair bouwen
8. Leveren van informatie en monitoring

Deze speerpunten, principes en actiepunten moeten helpen bij het oplossen van de grote woningbehoefte in de provincie. Wijziging ten opzichte van de voorgaande woonvisie is ook dat regionale afspraken ten aanzien van woningbouw niet meer in Regionaal Actie Programma's (RAP's) worden vastgelegd maar dat tussen gemeenten/regio en de provincie woonakkoorden worden gesloten.

Planspecifiek

In de woonagenda staat geformuleerd dat 'vraag'-gestuurd gebouwd moet worden. Door het 'vraag'-gestuurd bouwen wordt gebouwd waar behoefte aan is maar zorgt ook voor doorstroming doordat bijvoorbeeld gezinnen ruimer kunnen gaan wonen waardoor er meer goedkopere (koop)woningen vrijkomen. Voorliggend plan wordt gebouwd vanuit een directe behoefte vanuit initiatiefnemers. Voorts sluit het plan ook aan op het speerpunt door duurzaam en toekomstbestendig te bouwen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale visie Waterland 2040

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW) is een samenwerkingsverband van zeven Waterlandse gemeenten: Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. Samen vormen deze gemeenten de regio Waterland. De regio Waterland heeft in 2009 de Regiovisie Waterland 2040 opgesteld. Het motto van de Regiovisie is: Vitaal met Karakter. De Regiovisie Waterland 2040 vormt de basis voor de gemeentelijke plannen. Tevens wordt hij gebruikt voor het inbrengen van de mening van de regio Waterland bij plannen van de Provincie Noord-Holland en die van de Stadsregio Amsterdam.



Volgens de visie dient de sociaaleconomische vitaliteit van de kernen te worden bewaakt. Hieraan dient het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk bij te dragen, zonder het authentieke karakter van het landschap aan te tasten. Verder is er een plus nodig op het gebied van woningbouw ter bevordering/instandhouding van de vitaliteit van de kernen. Daarbij horen ook de locaties van Waterlands Wonen, die kwantitatief tot 2020 nog niet zijn ingevuld. Deze dienen na 2020 verder te worden ontwikkeld.

Planspecifiek

Voorliggende planontwikkeling ziet toe op de bouw een ruimere woning ter plaatse van een perceel dat nu als agrarisch gebruikt wordt. Op het aangrenzende woonperceel wordt de huidige woning gesloopt. Het plan draagt, zij het bescheiden, bij om de knelpunten op de woningmarkt op te lossen.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Beemster

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 wegdelen waar nu bebouwing staat.

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.

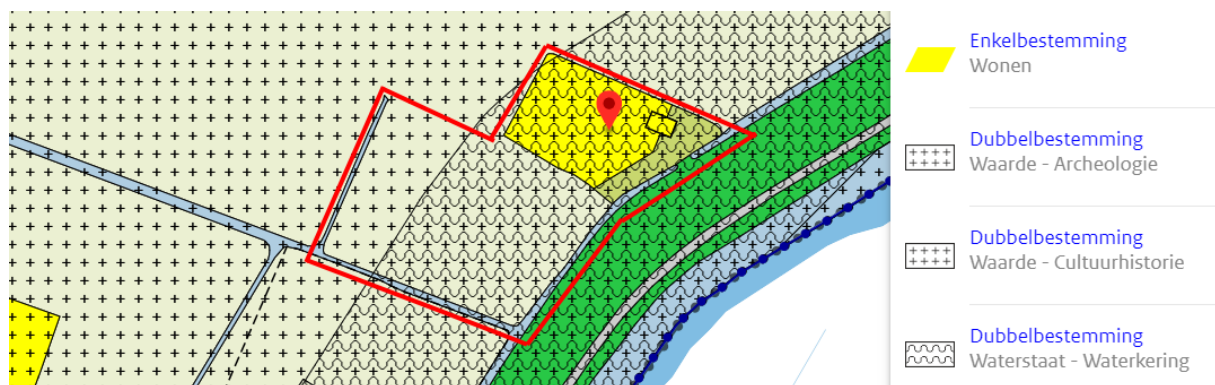
Planspecifiek

Dit plan geeft invulling aan de structuurvisie Beemster door het behoud van het landschapspatroon, bouwen in aansluiting op de bestaande kernkwaliteiten en het versterken van de duurzaamheid door een toekomstbestendigere woning te bouwen.

3.4.2 het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021' van de gemeente Beemster, vastgesteld op 26 oktober 2021.

Hiernavolgend is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont dat het huidige toegestaan gebruik Wonen. De beoogde woningbouw is echter niet toegestaan op de locatie omdat op dit plandeel geen woonbestemming ligt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend plan voorziet in het nieuwe planologische kader.



Figuur 5. Uitsnede vigerend bestemmingsplan met in rood de globale plangrens. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd is.

4.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een milieueffectrapport (MER) moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-) plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer-(beoordelings)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft geen activiteit zoals benoemt in het Besluit-m.e.r. (Bijlage C en D). Dit betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-plicht en dat geen vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk is. Voor onderliggend plan kan voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Bij aanvang van de procedure voor het bestemmingsplan is ook een aanmeldnotitie opgesteld. Het college van B&W heeft besloten, op grond van de aanmeldnotitie, dat er geen negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor voorliggend plan..



4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

In de brochure wordt onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een buitengebied met agrarische gronden eromheen en geen bedrijven in de directe omgeving. Het dichtstbijzijnde bedrijf (Wijnimport J. Bart) bevindt zich op 0,53km van de plangrens.



Figuur 6. Uitsnede vigerend bestemmingsplan met in rood de globale plangrens en afstanden tot aangrenzende bedrijven. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Gezien de afstand tot de bedrijfsbestemming vormt het aspect Bedrijven en Milieuzonering geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden.



Planspecifiek

Om te bepalen of ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goede ruimtelijke ordening en voldaan kan worden aan de normen van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusies van het onderzoek zijn:

'De geluidbelasting op voorgevel van een nieuw te realiseren woning aan de Oostdijk bedraagt maximaal $L_{den} = 44$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt niet overschreden. Het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Een Hogere waardeprocedure is niet nodig, evenals een controle van het binnenniveau (Bouwbesluit).'

Uit voorgaande conclusie blijkt dat het aspect geluidhinder geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.4 Ecologie

Natuur is een gevoelige functie die beschermd moet worden tegen negatieve effecten. Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en Nationaal beschermde soorten.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de Wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000-gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

4.4.1 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Bepaald moet worden of er geen beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling. Om dit te bepalen is een ecologische quickscan uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusies van dit onderzoek luiden:

'Op de locatie is een ruimtelijke ontwikkeling gepland. Tijdens het verkennend onderzoek (Quik-scan) zijn geen beschermde soorten of kansrijke locaties voor deze soorten (in het kader van de Natuurbeschermingswet) aangetroffen. Aanvullend onderzoek voegt niets toe.

Het onderzoek is uitgevoerd in mei. Indien in de periode van 1 maart tot 31 juli gebouwd gaat worden dient rekening gehouden te worden met eventuele aanwezigheid van soorten met een tijdelijk permanente habitat (broedvogels).



Nieuwe dam/oprit: op en rondom de bouwlocatie zijn geen (veld) broedvogels aangetroffen. Indien er tussen 1 maart en 31 juli gestart gaat worden met bouwen is aanvullend onderzoek nodig. Buiten het broedseizoen zijn er geen belemmeringen om de werkzaamheden uit te voeren. Als voor de werkzaamheden de dam wordt droog gezet, dienen vissen en reptielen te worden overgezet naar blijvend water.

Nieuwbouwwoning: op en rondom de bouwlocatie zijn geen (veld) broedvogels aangetroffen. Indien er tussen 1 maart en 31 juli gestart gaat worden met bouwen is aanvullend onderzoek nodig. Buiten het broedseizoen zijn er geen belemmeringen om de werkzaamheden uit te voeren.

Te slopen woning: rondom de woning zijn diverse broedvogels aangetroffen. Ook zijn huismussen waargenomen, waarbij de exacte nestel locatie niet gezien is. Zeer aannemelijk is dat dit de te slopen woning betreft, mede door de Holland type 2 dakpannen. De nestelplaats van een huismus is jaarrond beschermt, hiervoor zal door een gespecialiseerd ecooloog een ecologisch werkprotocol worden opgesteld conform de gedragscode ruimtelijke ontwikkeling en inrichting gemeenten. De spouwmuur is via diverse gaten vanaf de binnenzijde van de woning geïnspecteerd. Gezien er nergens sporen van uitwerpselen zijn aangetroffen en (bewoonde) spinnenwebben aanwezig waren, kan met grote zekerheid worden vastgesteld dat dit niet het geval is.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat als gevolg van het plan geen nadelige effecten ten aanzien van beschermde soorten zal optreden.

4.4.2 Stikstofdepositie

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd te kunnen worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan. Hierin oordeelt de Raad dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april 2020).

Planspecifiek

Daarnaast ligt nabij het plangebied een beschermd Natura2000 gebied. Om aan te tonen dat het plan geen overschrijding van de stikstofdepositienorm zal opleveren is een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 4. De resultaten van het onderzoek zijn:

“Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.”

Het aspect ecologie vormt gezien bovenstaande conclusies geen beperking voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodemkwaliteit

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of



aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Wanneer de functie van een planlocatie wijzigt naar een functie die hogere milieueisen aan de bodem stelt dan het bestaande gebruik zal onderzocht moeten worden of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Voor dit plan is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5. De resultaten van de onderzoeken zijn:

In de bovengrond zijn lichte verhogingen van cadmium, koper, kwik, lood, zink en of som PAK geconstateerd. In de ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verhogingen van barium en minerale olie aangetroffen.

De hypothese dat in de grond verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet bevestigd.

De verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de grond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van baksteen resten in de grond en de langdurige bewoningsgeschiedenis van het gebied. In deze situaties worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. Voor het instellen van een vervolgonderzoek wordt daarom geen aanleiding gezien.

In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven. Voor de verhoging van minerale olie is echter geen verklaring voorhanden.

Tijdens de visuele inspectie zijn geen asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen. Tijdens het graven van de gaten, het zeven en de monsternamen is in de grond eveneens geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het mengmonster van de grond uit de gaten is door het laboratorium een gewogen gehalte van 0,1 mg/kg ds asbest aangetroffen. De verwachting, dat niet meer dan 50 mg (gewogen) asbest / kg ds in en op de grond aanwezig is, wordt in het onderzoek echter bevestigd. Op basis van de nu bekende gegevens mag de grond als 'asbestvrij' worden beschouwd.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. 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.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Gezien de bovenstaande conclusies vormt het aspect bodem geen beletsel voor dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof



(jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Advieswaarde (WHO)
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	20 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	
Fijn stof (PM _{2.5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	10 µg / m ³

Tabel 1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Voorts is de huidige situatie en toekomstige ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



Rekenpunt kenmerk		Rekenpunt kenmerk		Rekenpunt kenmerk	
NO ₂ -concentratie	▼	PM _{2.5} -concentratie	▼	PM ₁₀ -concentratie	▼
Alleen toetspunten	✓	Alleen toetspunten	✓	Alleen toetspunten	✓
< 35 µg/m ³	✓	< 20 µg/m ³	✓	< 35 µg/m ³	✓
35 - 38.5 µg/m ³	✓	20 - 23.5 µg/m ³	✓	35 - 38.5 µg/m ³	✓
38.5 - 40.5 µg/m ³	✓	23.5 - 25.5 µg/m ³	✓	38.5 - 40.5 µg/m ³	✓
40.5 - 42.5 µg/m ³	✓	25.5 - 27.5 µg/m ³	✓	40.5 - 42.5 µg/m ³	✓
> 42.5 µg/m ³	✓	> 27.5 µg/m ³	✓	> 42.5 µg/m ³	✓



Figuur 9: Concentratie stikstof, PM2.5 en PM10 in 2020 en 2030, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen; (*Bevi staat voor Besluit externe veiligheid inrichtingen*)
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico. Deze begrippen worden hieronder toegelicht.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is, dit risico moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico des te zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare



objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd. De risicokaart toont dat er geen Bevi-inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen en buisleidingen aanwezig zijn nabij het plangebied. Het plan ligt niet binnen plaatsgebonden risicocontouren van risicobronnen.



Figuur 10. Uitsnede risicokaart. Plangebied nabij pijl



Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gezien bovenstaande conclusies zijn van uit het aspect Externe veiligheid geen aanvullende randvoorwaarden van toepassing op het plan. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings-)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangenafweging te kunnen maken heeft de gemeente Beemster een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. Op de archeologische beleidskaart staan archeologische waarden- en verwachtingszones aangegeven waaraan beleidsregels zijn gekoppeld die in de bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen. In de beleidsregels zijn vrijstellingsgrenzen opgenomen voor de oppervlakte en diepte van de voorgenomen ingreep. Indien een plangebied groter is dan de gestelde oppervlakteondergrens en de ingreep dieper gaat dan de diepte-ondergrens dient archeologisch onderzoek conform de Archeologische MonumentenZorg-Cyclus (AMZ-cyclus) te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Daarmee houdt het plan rekening in de uitvoering met:

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

Om een inschatting te maken van de eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische resten en een advies aan de bevoegde overheid te formuleren welke archeologische vervolgstappen dan gewenst zijn, is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 6) met de conclusies en advies:

In september 2020 heeft Hollandia archeologen een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in het plangebied aan de Oostdijk 20 in de Zuidoostbeemster, gemeente Beemster. De opdrachtgever is voornemens om de huidige bebouwing te slopen en een nieuwbouw in de vorm van boerderij met tuin en parkeerplaats te realiseren. Het bouwwerk bevindt zich in een gebied met dubbelbestemming archeologie, waardoor een rapportage van archeologisch (voor)onderzoek bij de vergunningaanvraag bijgevoegd dient te worden.



Het doel van het onderhavig document is om in een vroeg stadium van het planproces een inschatting te maken van de eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische resten en een advies aan de bevoegde overheid te formuleren welke archeologische vervolgstappen dan gewenst zijn.

Op basis van de geraadpleegde historische en archeologische gegevens blijkt aangrenzend aan het plangebied een 17de eeuwse buitenplaats heeft gestaan (BEEM 55A). Ook heeft er op het perceel in de 19de eeuw een mogelijke stolpboederij gestaan ten zuiden van de huidige bebouwing. Op de kadastrale minuut van 1811-1835 staat deze bebouwing ook aangeven. Op het achterterrein is nog een bijgebouw te zien. Deze bebouwing is in de vorige eeuw afgebroken. Het is daarom mogelijk dat resten van de 18de-19de eeuwse bebouwing onder het maaiveld kan worden aangetroffen. Daarnaast bestaat er een kans bestaat op het aantreffen van erfstructuren zoals perceelstoten, afvalkuilen en aantreffen van afgedankt huisraad.

Onderzoek hiervan kan meer inzicht geven in het gebruik van het terrein en de toenmalige bewoners daarvan. Er wordt dan ook een archeologisch vervolgonderzoek wenselijk geacht.

Advies

Door de middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische sporen van de 18/19^{de} eeuwse oude bebouwing wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek middels verkennende boringen (conform KNA 4.1 protocol 4003, IVO-O) op locatie uit te voeren. Uiteindelijk is het aan de gemeente Beemster om te bepalen of vervolgonderzoek nodig is.

Het plangebied Oostdijk 20 is op de archeologische beleidskaart van Beemster gelegen in het 'overig gebied' (swr-4). De trefkans op archeologische vondsten in het 'overig gebied' is gering, de archeologische verwachting is laag. In 2008 heeft het gemeentebestuur dan ook besloten om het beschermingsregime voor het 'overig gebied' te laten vervallen. Dit is echter niet overgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

Zoals hiervoor beschreven is op basis van de regels in het bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek laten opstellen. Door Hollandia archeologen wordt geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek uit te gaan voeren in de vorm van een booronderzoek. Het advies, om archeologisch vervolgonderzoek uit te gaan voeren, wordt niet door de gemeente overgenomen omdat de archeologische verwachting in het plangebied laag is, het betreft hier geen voormalige buitenplaats uit de 17e eeuw. De trefkans op archeologische vondsten uit die tijd is gering. Wanneer tijdens de bouwwerkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan moeten deze worden gemeld bij de gemeente. Een voorschrift daartoe zal in de te verlenen omgevingsvergunning worden opgenomen.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

4.9.1 Nationaal waterbeleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte



moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.9.2 Regionaal waterbeleid

Waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het beleid van Waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is vastgelegd in het Waterprogramma 2016-2021. In dit plan zijn beleid en wetgeving van hogere overheden en van HHNK zelf nader uitgewerkt. Hoofddoel van het plan is om het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing.

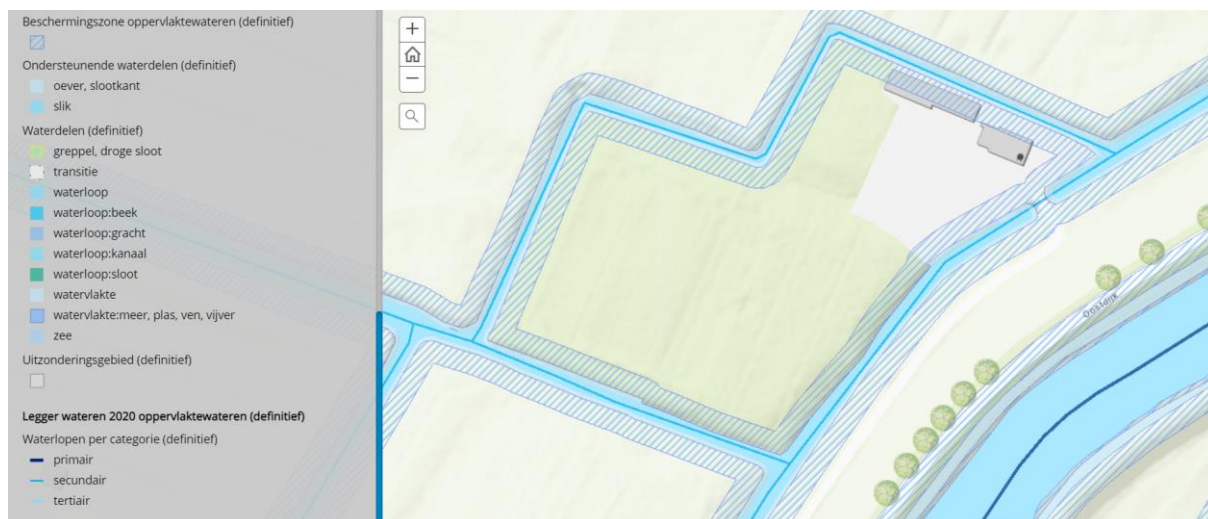
Planspecifiek

Deze waterparagraaf is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Noorderkwartier. In de mail van 29-4-2021 heeft zij gereageerd op het plan. Naar aanleiding van de mail zijn enkele verduidelijkingen in de onderstaande waterparagraaf doorgevoerd.

Bestaand watersysteem

Uit de interactieve legger van het waterschap blijkt dat het gebied is omringd door een *secundaire waterloop* met een *beschermingszone oppervlaktewateren*.





Figuur 11. Uitsnede Legger waterschap.

In de toelichting van de Legger Waterschap wordt het volgende gezegd over beschermingszones: *De beschermingszone is een aan een waterstaatswerk grenzende zone. De voorschriften uit de keur (vanaf 1 januari 2021: waterschapsverordening) zijn er van toepassing ter bescherming van het waterstaatswerk. De zone dient bij wateren met name voor het veiligstellen van de mogelijkheid om onderhoud uit te voeren. Naast onderhoudspaden zijn de maaiboot-te-water-laaitplaatsen ook onderdeel van de beschermingszone. Waar de ligging van de beschermingszones voorheen enkel beschreven waren, staan ze vanaf 2020 ook op de kaart van de legger.*

Hieruit blijkt dat het van belang is dat de beschermingszone voldoende open blijft om hier onderhoud te kunnen plegen. In de situatieschets van figuur 4 is te zien dat in het plan hier rekening mee wordt gehouden. De windsingel aan de Zuidoostzijde wordt buiten deze zone aangelegd. Hieronder de verdeling van het onderhoud van de watergangen.



Figuur 12. Uitsnede Legger Waterschap Onderhoudsplicht watergangen

De nieuwe dam in dit plan wordt geplaatst over de secundaire watergang die wordt onderhouden door de dikeigenaar. Voor de dam zal een watervergunning aangevraagd worden. De onderhoudbaarheid van de watergang blijft behouden. De bestaande dam wordt verwijderd.

Verhard oppervlak

In de bestaande situatie is het oppervlak grotendeels onverhard.

- Bestaande woning met schuur ca: 100 m²
- Bestaande Erfpad ca. 100 m²



In de nieuwe situatie komen hier de volgende verhardingen bij:

- Erfpad: 200 m²
- Schuur (vergunningsvrij: 60 m²)
- Nieuw woning: 232,5 m²

De bestaande woning en verharding zal verwijderd worden. In totaal komt er in het plangebied circa 492,5 m² – 200 m² = 292,5 m² aan verharding bij. Het gehele plangebied bedraagt circa 7500m². Hiermee blijft de toename aan verharding onder 800m². Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk.

Oppervlakte aanleg extra verhard oppervlak	Minimaal benodigd oppervlak extra open water, uitgedrukt als percentage van het aan te leggen extra verhard oppervlak
< 800 m ²	Geen, behoudens Artikel 4.2 lid c. en d. Keur 2009
≥ 800 m ² < 2.000 m ²	10%
≥ 2.000 m ²	Maatwerkberekening

Figuur 13. Beleidsregels 'Compensatie verhardingstoename' en 'Alternatieve vormen van waterberging'

Hemelwater en vuilwater afvoer

Het hemelwater wordt naar de nabijgelegen watergang afgevoerd. Het vuilwater zal aangesloten worden op een nieuwe septic tank.

Materialen

Bij het de nieuwbouw van de woningen zullen zo min mogelijk uitloogbare materialen worden toegepast. Kunststof en EPDM zijn daarin de oplossingen voor zink en lood.

Waterkeringen

Geconstateerd is dat de woning binnen het profiel van vrije ruimte wordt geplaatst en vervolgens is beoordeeld door het Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK of de bouw van de woning een negatief effect heeft op een mogelijke toekomstige dijkversterking.

De te slopen woning is ook binnen het profiel van vrije ruimte gelegen, maar bij nieuwe ontwikkelingen wordt er opnieuw een toetsing uitgevoerd. Recentelijk is de Oostdijk versterkt en bij deze versterkingsmaatregelen is gekozen voor een binnenwaartse versterking. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden is aan de binnenkant van het talud grond aangebracht, maar de aanwezige dijsloot is niet verlegd. Dit betekent dat er in de huidige situatie voldoende ruimte aanwezig was om de versterking uit te voeren. Om een versterking in de toekomst te waarborgen dient de nieuwe woning op een afstand van minimaal 5 meter vanaf de dijsloot te worden geplaatst. Op deze wijze kunnen bij een eventuele toekomstige dijkversterking werkzaamheden aan de dijsloot plaatsvinden en het onderhoud van de waterloop is gewaarborgd. De aangeleverde tekening laat zien dat de woning op voldoende afstand van de waterloop wordt geplaatst. HHNK is akkoord met de bouw van de woning op de aangegeven locatie.

Gezien bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecificiek

Er is meer dan voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Het plan betreft vervangende nieuwbouw. Er zal dus geen extra verkeersdruk op de Oostdijk komen als gevolg van het plan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.



Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 5 Tuin.

In het bestemmingsplan zijn de voortuinen bestemd als Tuin. Deze bestemming heeft als doel om de beoogde kwalitatieve uitstraling te behouden door de voortuinen groen te houden en vrij van bebouwing. De regels voor Tuin zijn overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2012”

Artikel 6 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen-' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor Wonen zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021’. De planregels zijn echter aangepast om de bouwmogelijkheden van het plan en de beoogde uitstraling van het plan mogelijk te maken.



6 Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Daarnaast is een planschaderisico overeenkomst ondertekend tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 (Verslag inspraak en artikel 3.1.1 Bro overleg)

Het ontwerpbestemmingsplan zal in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden worden aan de provincie.

6.2.2 (Verslag zienswijzen)

Het plan zal tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf xx-xx-xxxx gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden voor het indienen van zienswijzen.



7 Bijlagen

1. Voorlopig ontwerp, Oostdijk 20 Zuidoostbeemster, Ruben Wennekers Architecten, 11 december 2020
2. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Oostdijk te Zuidoostbeemster, Weel geluidadvies, Referentie: PLA.21.02, 5 maart 2021
3. Verkennend Flora en Fauna onderzoek in het kader van de natuurbeschermingswet t.b.v. ruimtelijke ontwikkeling, Struunhoeve, 28-6-2021
4. Aeriusberekening Oostdijk 20, S2r9Prwxxmwp, 19 februari 2021
5. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Landview bodemonderzoek, 2020436, 1 oktober 2020
6. Archeologisch bureauonderzoek aan de Oostdijk 20 te Zuidoostbeemster, gemeente Beemster (NH), Hollandia, 1572-3151, september 2020

