

Bestemmingsplan Hospice Middenbeemster 2010

Procedure

ontwerp ter inzage: 19 oktober 2009

vastgesteld door de raad: 22 april 2010

in werking: DATUM

Inhoud

Toelichting

- § 1 Aanleiding bestemmingsplan
- § 2 Begrenzing
- § 3 Toelichting
- § 4 Onderzoek omgevingsaspecten
- § 5 Toets overige regelgeving
- § 6 Juridische vormgeving
- § 7 Exploitatieplan
- § 8 Zienswijzen

Planregels

- artikel 1 Begrippen
- artikel 2 Wijze van meten
- artikel 3 Dienstverlening
- artikel 4 Dubbelbestemming: Waarde-Archeologie
- artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling
- artikel 6 Algemene gebruiksregels
- artikel 7 Algemene ontheffingsregels
- artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken
- artikel 9 Overgangsrecht gebruik
- artikel 10 Strafbepaling
- artikel 11 Slotbepaling

Legenda

Verbeelding 1: Bestemmingsplan 'Hospice Middenbeemster 2010'.

Opgesteld

door: Gemeente Beemster.

TOELICHTING

§ 1 Aanleiding bestemmingsplan

Herziening bestemmingsplan

De aanvraag om reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een hospicevoorziening (hospice) met bijgebouwen op het huidige perceel Prins Mauritsstraat 4-6 te Middenbeemster, kadastraal bekend gemeente Beemster sectie K nummer 475, is beoordeeld aan de hand van de voorschriften van het ter plaatse geldend bestemmingsplan Middenbeemster 1983. De gronden waarop het hospice is gepland, kent hierin de bestemming ‘medische doeleinden’.

Gebleken is dat het bouwplan niet past binnen de bestemming ‘medische doeleinden’, omdat deze gronden zijn specifiek zijn bestemd voor een consultatiebureau met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder dienstwoningen, en open terreinen, waaronder parkeerplaatsen. Het realiseren van een hospice is derhalve strijdig met de huidige bestemming. Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden om dit bouwplan mogelijk te maken.

Het concrete bouwplan betreft een volledig nieuw gebouw en geen uitbreiding van een bestaand gebouw. Dientengevolge valt het bouwplan niet onder de buitenplanse ontheffingsmogelijkheden zoals deze staan uitgeschreven in artikel 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en waarvoor een ontheffing ex artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan worden toegepast. De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project overgaan tot een herziening van het bestemmingsplan. De gemeenteraad wenst medewerking te verlenen aan het bouwplan ter realisering van een hospice met bijgebouwen door middel van een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wro.

§ 2 Begrenzing

Onderhavig bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 voor zover dat betrekking heeft op de gronden gelegen binnen het bestaande bestemmingsvak (medische doeleinden) uit het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 en is vervat binnen de plangrens op de bij dit plan behorende verbeelding.

Dit bestemmingsplan is begrensd op basis van onderliggend bouwplan. Zodoende kan de ontwikkeling, zijnde het hospice met bijgebouwen, planologisch worden vastgelegd.

De nieuwe bestemming voor de betreffende gronden op het perceel Prins Mauritsstraat 4 - 6 te Middenbeemster, luidt bij toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008): ‘Dienstverlening’. De bebouwingsnormen in dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt naar het concrete bouwplan.

§ 3 Situatie

Op 13 juli is door Stichting Hospice Het Thuis van Leegwater een reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een hospice met bijgebouwen op het

perceel Prins Mauritsstraat 4-6 te Middenbeemster. Een hospice is een palliatieve, medische zorginstelling waar alle zorg erop gericht is de patiënt met een levensbedreigende ziekte (en zijn naasten) een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven te geven.

Het ontwerp bestaat uit een blokvormig hoofdgebouw en twee bijgebouwen. Eén bijgebouw betreft een aan het hoofdgebouw vastgebouwde garage en één bijgebouw betreft een vrijstaande berging. Het hoofdgebouw kent een oppervlakte van ongeveer 360 m² en past binnen de bouwgrenzen van het bestaande bestemmingsplan Middenbeemster 1983. De twee bijgebouwen kennen een gezamenlijke oppervlakte van 48 m² en zijn gesitueerd buiten het bestaande bebouwingsvak.

§ 4 Onderzoek Omgevingsaspecten

4.1 Verkeerskundig

CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze non-for-profitorganisatie ontwikkelt, verspreidt en beheert praktisch toepasbare kennis voor beleidsvoorbereiding, planning, ontwerp, aanleg, beheer en onderhoud. Zo stelt CROW de ASVV op, zijnde ‘aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom’. Binnen deze ASVV worden onder andere kengetallen gegeven over de behoefte aan parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie, hetzij deze binnen de bebouwde kom zijn gelegen.

Voor onderhavig bouwplan geldt dat het plangebied binnen de bebouwde kom van Middenbeemster is gelegen. Zodoende kunnen de kengetallen worden toegepast ten behoeve van onderhavig bouwplan. Het hospice kan aan de hand van de aangehouden categorisering van functies in de ASVV gelijkgesteld worden met een verpleeg-/verzorgingstehuis.

De gemeente Beemster kan op basis van een omgevingsadressendichtheid aangemerkt worden als ‘weinig stedelijk’ en het plangebied als ‘rest bebouwde kom’, waardoor per wooneenheid minimaal 0,5 en maximaal 0,7 parkeerplaatsen zijn benodigd (Bron: ASVV 2004, CROW).

Gezien het feit dat het hospice ruimte biedt voor een viertal wooneenheden, komt dit voor onderhavig plan neer op minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen.

Er zijn voor de bewoners en bezoekers van de hospice 3 parkeerplaatsen gepland langs de straatzijde. Daarnaast is in de garage en op de oprijlaan nog plaats voor een tweetal voertuigen. Deze ingeplande parkeerplaatsen voorzien in voldoende mate in de parkeerbehoefte met betrekking tot het hospice.

De reeds aanwezige bebouwing op het perceel Prins Mauritsstraat 4-6, oorspronkelijk bedoeld voor een consultatiebureau (zgn. ‘Rode Kruis’ -gebouw), is als zodanig niet meer in gebruik.

Door onderhavig bouwplan zal het bestaande pand gesloopt worden ten behoeve van een nieuw te bouwen hospice met bijgebouwen. De nieuwbouw zal een bepaalde

verkeersaantrekkende werking genereren, in de vorm van zorgbehoevenden en eventuele bezoekers. De aard en omvang van de nieuwe dienstverlenende functie op het perceel, afgezet tegen de oude medisch dienstverlenende functie op het perceel, verandert in geringe mate. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bouwplan niet zal leiden tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen.

4.2 Bodem

Artikel 8 lid 2c en lid 4 Woningwet geeft weer dat de Bouwverordening voorschriften bevat omtrent het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem. In paragraaf 4 'Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond' van de Bouwverordening van de gemeente Beemster staat in artikel 2.4.1 (verbod tot bouwen op verontreinigde grond) aangegeven dat 'op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, niet mag worden gebouwd, voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een reguliere bouwvergunning is vereist; en:
 1. de grond raakt, of;
 2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd'.

Ten behoeve van onderhavig bouwplan is een reguliere bouwvergunning aangevraagd. Het betreft een hospice met o.a. vier afzonderlijke slaapruidten. In onderhavige situatie zal dientengevolge sprake zijn van een voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijf van mensen, waardoor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is vereist.

Artikel 2.1.5 lid 3 van de gemeentelijke bodemverordening geeft weer dat het college van burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk ontheffing kunnen verlenen van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport, indien bij de gemeente reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

Als gemeentelijk uitgangspunt wordt een periode van 5 jaar aangehouden om een bodemonderzoeksrapport nog als recent aan te kunnen merken. Voor onderhavig perceel is in het jaar 2008 een bodemonderzoek uitgevoerd, waardoor deze als voldoende representatief kan worden geacht voor de huidige situatie.

Het verkennend bodemonderzoek uit 2008 geeft als conclusie dat het perceel niet of nauwelijks is verontreinigd.

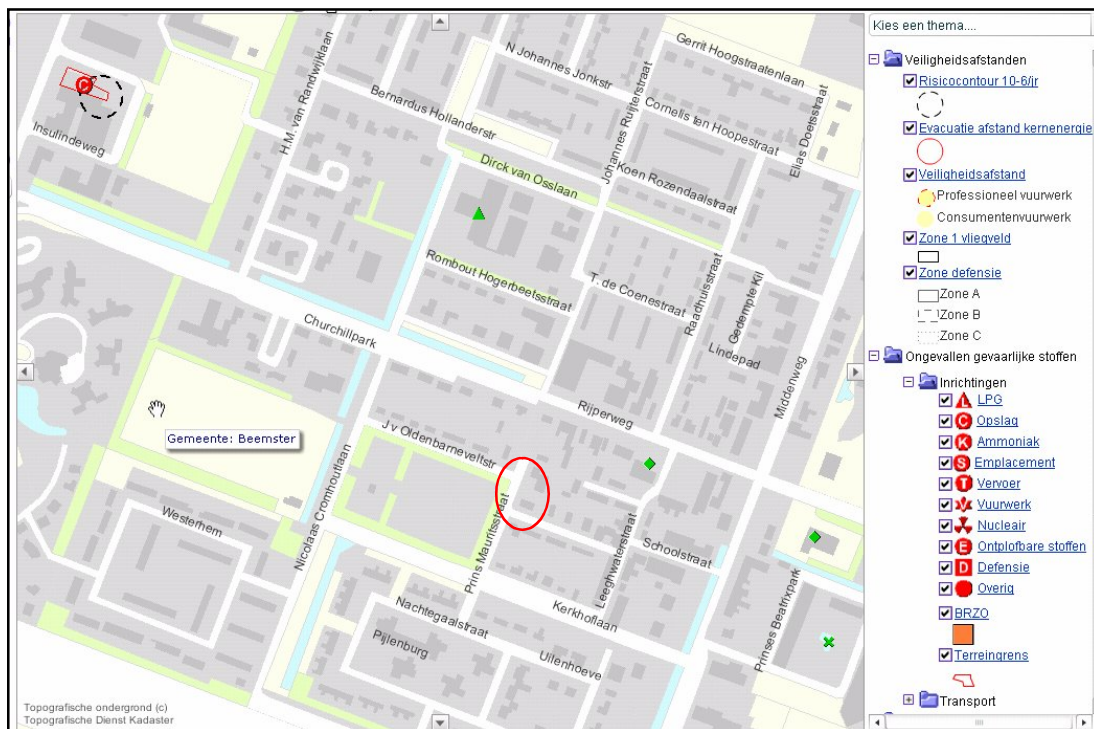
4.3 Milieu

4.3.1 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi) is van toepassing op ruimtelijke besluiten met betrekking tot de bestemming van grond, wanneer deze besluiten te

maken hebben met de bouw of vestiging van kwetsbare objecten. In dit geval is hier geen sprake van. In figuur 4.1 is een fragment van de risicokaart opgenomen van de provincie Noord-Holland. Zoals uit de risicokaart kan worden afgeleid, zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Onderhavig bouwplan draagt zelf niet bij aan een onveiligere situatie in het kader van externe veiligheid.

Figuur 4.1: Fragment risicokaart



Link: http://geo.noord-holland.nl/risicokaartpub/start_risicokaart.html

Bron: Risicokaart

4.3.2 Geluid

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling van een op grond van de Wet geluidhinder aangewezen geluidgevoelig object, kan het nodig blijken nader akoestisch onderzoek te doen indien de verwachte verkeersintensiteit, of aanwezige geluidskarten daartoe aanleiding geven.

In onderhavig geval is sprake van een bestemmingswijziging van medische doeleinden naar (medische) dienstverlening. In casu verandert de aard van de functie op het perceel niet. Geluidstechnisch vindt er zodoende geen aantoonbare verslechtering van de situatie

plaats. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de directe nabijheid van een industrieterrein, noch is er sprake van een ligging aan een doorgaande weg met hogere gebruiksintensiteit. Verwacht wordt dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder. Gelet hierop wordt akoestisch onderzoek niet nodig geacht.

4.3.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit de Wet milieubeheer is veranderd. Deze titel staat bekend als zijnde de Wet luchtkwaliteit. laatstgenoemde wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is grotendeels gebaseerd op de Europese luchtkwaliteitseisen. De nieuwe wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het (in 2009) vast te stellen Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken rijk, provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden, nadat de EU derogatie (termijn om de luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

De in de Wet luchtkwaliteit genoemde luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- projecten niet tot een (noemenswaardige) verslechtering van de luchtkwaliteit leiden;
- projecten 'niet in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De regeling kent een lijst met gevallen waarin projecten zijn opgenomen welke niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat hier om inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt niet in betekenende mate bij als een project de 3%-grens niet overschrijdt. Deze grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) en/of stikstofdioxide (NO₂), oftewel 1,2 µg/m³ per stof. Overschrijding van de grenswaarde betekent dat een project in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechterd.

Onderhavig bouwplan betreft 'slechts' de herbouw van een woning. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Ecologie

Een aantal bijzondere planten- en diersoorten wordt beschermd door Nederlandse en/of Europese wetgeving. Deze wetgeving is van belang bij de beoordeling van voorgenomen nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing.

Figuur 4.2 geeft weer welke beschermde gebieden in of nabij het plangebied gelegen zijn. Het plangebied is gelegen binnen de in het figuur aangegeven rode cirkel. In de nabije omgeving zijn

Nationaal Landschap Laag-Holland, de Stelling van Amsterdam en de Ecologische Hoofdstructuur aanwezig.

Nationaal landschap

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte op basis van een aantal specifieke kernkwaliteiten twintig Nationale Landschappen in Nederland aangewezen. Het Nationaal landschap Laag Holland is daar één van. Het perceel Prins Mauritsstraat 4-6 te Middenbeemster is gelegen in het Nationaal landschap Laag Holland.

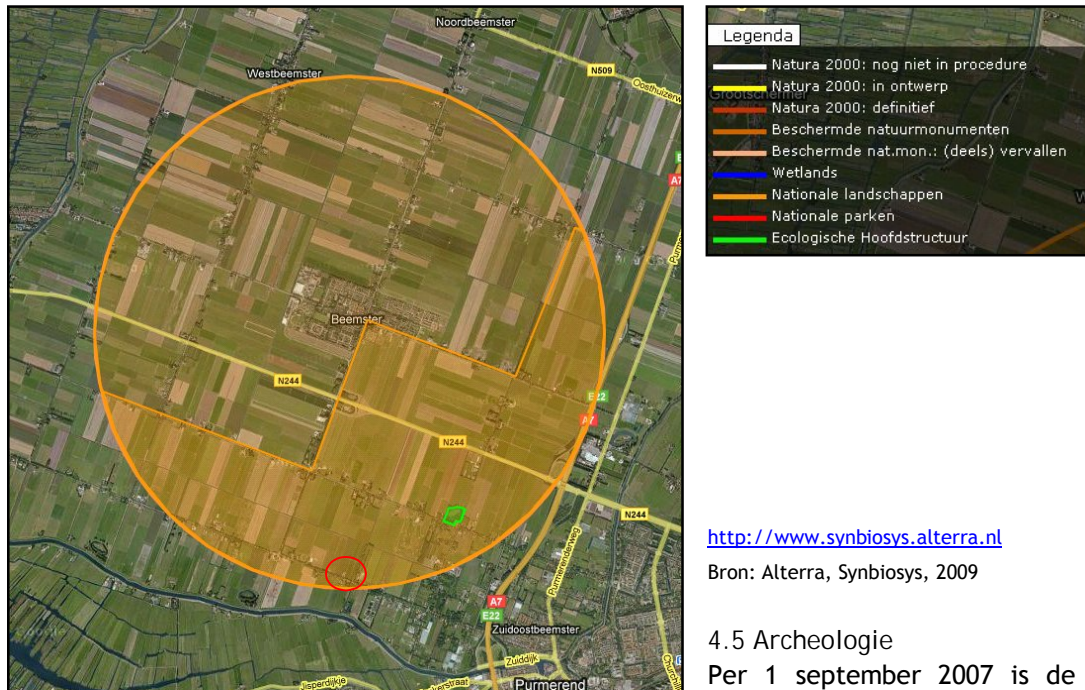
Voor het Nationaal landschap Laag Holland zijn kernkwaliteiten opgesteld, die behouden en versterkt dienen te worden. Voor Laag Holland zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- De grote openheid van het landschap;
- De vele weide- en moerasvogels;
- Het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- De veenpakketten;
- De middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen;
- Een groot aantal archeologische locaties;
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een hospice met bijgebouwen. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van zeer geringe toename in vierkante meters bebouwing ten aanzien van de bestaande bebouwing. Zodoende zullen de kernkwaliteiten van het nationaal landschap niet worden aangetast.

De aard en kleinschaligheid van de bouwactiviteiten zullen naar gereede verwachting niet leiden tot verstoring van aanwezige flora en fauna. Het bouwplan zal zodoende geen negatieve (significante) effecten/gevolgen hebben voor de beschermde flora en fauna die (eventueel) in het plangebied dan wel in de omgeving voorkomt of voor zou kunnen komen.

Figuur 4.2 Beschermde ecologische gebieden



<http://www.synbiosys.alterra.nl>

Bron: Alterra, Synbiosys, 2009

4.5 Archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is opgenomen in de Monumentenwet 1988. Hiermee is het Verdrag van Malta in de wet geïmplementeerd. In de nieuwe wet is bepaald hoe de gemeente rekening moet c.q. kan houden met archeologische monumentenzorg.

In de gemeente Beemster is, vooruitlopend op de implementatie van het Verdrag van Malta in de wet, sinds 20 januari 2005 de 'Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster' uit 2003 van kracht. In de beleidsnota is door middel van omschreven archeologiecriteriën aangegeven welk niveau van archeologiebeleid in een bepaald gebied geldt.

Er is een inventarisatie verricht naar voor het gemeentelijk beleid relevante terreinen, die (vermoedelijk) archeologisch waardevol zijn. Mogelijk archeologisch waardevolle vindplaatsen zijn aangegeven op de kaart behorende bij de voornoemde nota. Wat betreft de locatie Prins Mauritsstraat 4-6 is er sprake van een mogelijke archeologisch waardevolle vindplaats.

Beschrijving

Onderhavig perceel maakt onderdeel uit van het archeologiegebied van de voormalige buitenplaats Middelwijk die vóór 1646 tegen de dorpskern van Middenbeemster is aangelegd. Door de groei van de bebouwing van Middenbeemster tot op heden, is het terrein waar de buitenplaats lag overbouwd geraakt (p.40 Beleidsnota Archeologie 2003, hierna: de archeologienota).

Archeologieregime

Op het terrein van buitenplaats Middelwijck is volgens de archeologienota een bijzonder archeologieregime van kracht vanwege de vermoedelijke aanwezigheid van belangwekkende archeologische bodemsporen en voorwerpen op een relatief kleine oppervlakte. Dientengevolge wordt in dit bestemmingsplan de archeologische waarde als dubbelbestemming aan onderhavig perceel toegevoegd (WR-A: waarde - archeologie).

Archeologiecriteria

Voor het perceel Prins Mauritsstraat 4-6, wordt in de archeologienota onder de zgn. gebiedsomschrijvingen het volgende gesteld: bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 50 m² of groter, die dieper reiken dan 35 cm beneden het maaiveld, dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

De oppervlakte van onderliggend bouwplan is ruim meer dan 50 m² en er wordt dieper dan 35 cm in de grond geroerd, waardoor rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Archeologisch onderzoek

Bij het vervaardigen van nieuwe bestemmingsplannen moet worden nagegaan of bij de planvorming voldoende archeologisch vooronderzoek is verricht om tot een evenwichtige besluitvorming te komen. Hiertoe wordt een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarbij aan de hand van bestaande bronnen informatie wordt verzameld over bekende of te verwachten archeologische waarden in een bepaald gebied.

Op het perceel P. Mauritsstraat 4-6 te Middenbeemster, is ten aanzien van archeologie een bureauonderzoek uitgevoerd en dateert van januari 2010.

Onderliggend archeologisch bureauonderzoek

Op een kaart uit 1646 (afbeelding 4, p.11 bureauonderzoek) is af te lezen dat de onderzoekslocatie onbebouwd is. De onderzoekslocatie maakt op deze kaart onderdeel uit van de 'boomgaard' van buitenplaats Middelwijck. In het bureauonderzoek wordt onterecht opgemerkt dat uit deze kaart valt af te leiden dat het onderzoeksgebied bebouwd is. Het onderzoeksgebied wordt op afbeelding 4 foutief geplot door middel van een rode omcirkeling.

Uit een andere kaart uit 1832 (afbeelding 5 p.12 bureauonderzoek) kan eveneens worden afgeleid dat het onderzoeksgebied onbebouwd is.

Ten aanzien van het onderzoeksgebied wordt in het bureauonderzoek gesteld dat er drie ontwikkelingsfasen kunnen worden onderscheiden: een 17^e/18^e eeuwse fase van bebouwing, een 19^e eeuwse fase zonder bebouwing en daaropvolgend weer een fase van bebouwing (huidige dorp Middenbeemster). Op basis van deze aanname wordt vervolgens geconcludeerd dat er klaarblijkelijk verstoring van sporen uit voorgaande periodes heeft plaatsgevonden middels de bestaande (recente) bebouwing van het dorp Middenbeemster.

Om de mate van deze verstoring vast te kunnen stellen én omdat de totale bebouwde oppervlakte op onderhavig perceel wordt vergroot, wordt archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek noodzakelijk geacht. Aan de hand van een booronderzoek, wordt onderzoek van ongeveer 10% van het te verstoren gebied (zijnde 41 m²) middels een daaropvolgend archeologisch proefsleuvenonderzoek toereikend geacht.

Beoordeling onderzoeksresultaten

Aan de hand van de kaarten uit het bureauonderzoek uit 1646 en 1832, kan niet worden geconcludeerd dat de recente bebouwing op de onderzoekslocatie archeologische sporen uit voorgaande periodes zou hebben verstoord. Op beide kaarten is de onderzoekslocatie immers onbebouwd. Hieraan kan worden toegevoegd dat, zoals ook het bureauonderzoek reeds aangeeft (p.10, onder Advies) 'de huidige bebouwing geen archeologisch of monumentaal belang heeft en in dat opzicht (..) dus verwijderd kan worden'.

De nieuwbouw zal enkele tientallen vierkante meters groter worden dan de huidige bebouwing. De kans op verstoring van sporen buiten de huidige bebouwing middels de nieuwbouw, wordt gelet op de beschikbare informatie uit het bureauonderzoek als gering beschouwd. Archeologisch vervolgonderzoek wordt diensgevolge niet noodzakelijk geacht.

4.6 Water

Er dient bij een ruimtelijke inrichting met water rekening te worden gehouden, middels een watertoets. Waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten worden hierin beoordeeld. In een wateradvies stelt de waterbeheerder een aantal eisen aan de ruimtelijke inrichting van een gebied en beoordelen zij de effecten van de voorgenomen inrichting op het waterbeheer. De watertoets moet voorkomen dat in het waterbeheer nog meer problemen ontstaan door een ruimtelijk inrichting van een bepaald gebied.

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), Handreiking Watertoets II, Den Haag). De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de

gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding. Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen.

De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

In het Provinciaal Waterplan 2006 - 2010 'Bewust omgaan met Water' van Noord-Holland staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die hieraan gesteld worden.

Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen onder andere leiden tot wateroverlast, de waterkwaliteit verminderen of verdroging van natuurgebieden. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. De watertoets is bedoeld voor alle burgers en bedrijven die een ruimtelijke ontwikkeling voor ogen hebben. In dit geval betreft dat de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw ten behoeve van glastuinbouw.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), met een beheersgebied waartoe het plangebied behoort, zorgt in de provincie Noord-Holland boven het Noordzeekanaal voor het beheer en onderhoud van het water. HHNK heeft de zorg voor veiligheid, het voorkomen van schade, het op orde brengen en houden van het watersysteem als geheel en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Door het bouwplan zal het verharde oppervlak met ongeveer 140 m² toenemen.

Het HHNK heeft medio februari 2010 mondeling te kennen gegeven dat ten aanzien van onderhavig bouwplan geen specifieke waterbelangen spelen en dat dientengevolge geen aanvullende maatregelen hoeven te worden genomen.

§ 5 Toets overige regelgeving

- In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) vervalt het streekplan, maar komt daarvoor in de plaats een provinciale structuurvisie. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze

visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staat de provincie o.a. een provinciale ruimtelijke verordening als juridische instrument ter beschikking.

De Provinciale ruimtelijke verordening 2009 (vastgesteld op 15 december 2008) is op onderhavig bouwplan van toepassing.

In onderhavig geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke functie, maar van een reeds bestaande stedelijke functie. Het betreft in onderhavig geval enkel een sloop en herbouw van een woning. Naar aanleiding hiervan kan geconcludeerd worden dat de voorgestane bouwplan past binnen de Provinciale ruimtelijke verordening 2009.

- Het bouwplan dient te voldoen aan de eisen die de welstandscommissie stelt. De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 27 april 2009 aangegeven akkoord te gaan met het bouwplan.

§ 6 Juridische vormgeving

Dit bestemmingsplan is met toepassing van de 'nieuwe' Wet ruimtelijke ordening (Wro), het 'nieuwe' Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) opgezet. Bij het bestemmingsplan hoort een verbeelding met renvooi.

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan sluit deels aan op het bestemmingsplan Middenbeemster 1983. De partiële herziening maakt de bouw van de hospicevoorziening mogelijk en heeft betrekking op een gebiedsgerichte bestemmingswijziging.

§ 7 Exploitatieplan

De nieuwe Wro brengt koppelingen aan tussen ruimtelijke besluiten en de grondexploitatie. De Wro bevat een specifieke afdeling (afdeling 6.4 Wro) "Grondexploitatie". In de praktijk staat deze afdeling, die als apart wetsvoorstel bij het parlement in procedure is gebracht, inmiddels beter bekend onder de naam "Grondexploitatiewet" (Grexwet).

De Grexwet poogt de regierol van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen, die door private grondeigenaren ter hand te worden genomen, te versterken. Zo krijgt de gemeente met deze wet de mogelijkheid om te maken publieke kosten, die verband houden met de ontwikkeling van een bepaald gebied, op private grondeigenaren te verhalen.

In de praktijk sluiten gemeenten met private grondeigenaren in veel gevallen overeenkomsten, waarin zowel het kostenverhaal, als bepaalde locatie-eisen worden geregeld. De Grexwet gaat er vanuit dat in het geval een dergelijke overeenkomst niet tot stand komt, de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Voor het aspect

'kostenverhaal' stelt de wetgever zelfs dat de gemeente de verplichting heeft om alle publieke kosten op grondeigenaren te verhalen. Is dit kostenverhaal niet contractueel geregeld, dan is de raad dus verplicht tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan.

Bovengenoemde verplichting geldt niet voor alle soorten bouwplannen. Om te kunnen bepalen of een exploitatieplan moet worden vastgesteld, dient de gemeente de zogenoemde Grextoets uit te voeren. De Grextoets bestaat uit een zestal te nemen stappen.

Zo dient het ten eerste te gaan om in het Besluit ruimtelijke ordening genoemde soorten bouwplannen (art. 6.2.1 Bro) (stap 1):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Onderhavig bouwplan, betreffende de bouw van een woning en berging valt binnen de hierboven genoemde soorten bouwplannen.

Als sprake is van een 'bouwplan', kan alleen een exploitatie worden vastgesteld als daarvoor één van de volgende planologische besluiten genomen moet worden (stap 2):

- vaststelling door de raad van een bestemmingsplan;
- vaststelling door de raad van projectbesluit dan wel door het college;
- vaststelling door het college van een wijzigingsplan op basis van een geldend bestemmingsplan.

Voor onderhavig bouwplan is vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad noodzakelijk.

Vervolgens dient te worden gezien of het kostenverhaal voldoende verzekerd is (stap 3). Indien er sprake is van een bouwplan moeten de gemeentelijke kosten (zoals omschreven in artikel 6.2.3 Bro en artikel 6.2.4 Bro) worden verhaald op de particuliere ontwikkelaar. In onderhavig geval komen alle kosten van het bouwplan voor rekening van de aanvrager en worden er zodoende geen gemeentelijke kosten gemaakt die verhaald dienen te worden. Het kostenverhaal is zodoende voldoende verzekerd.

Voorts is bepaling van het tijdvak en fasering (stap 4), stellen van locatie-eisen en stellen van regels voor de uitvoering van deze eisen (stap 5) en het stellen van volkshuisvestelijke eisen (stap 6) niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ten behoeve van onderhavig bouwplan geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

§ 8 Zienswijzen

8.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 3.1.1 dat de gemeente vooroverleg pleegt met betrokken overheden en partijen. Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegestuurd naar de VROM-inspectie, het waterschap en de provincie Noord-Holland.

De provincie Noord-Holland heeft reeds op 30 september jl. aangegeven geen opmerkingen te hebben over dit bestemmingsplan.

8.2 Bestemmingsplanprocedure

De resultaten uit het overleg en indien van toepassing uit de inspraak, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken.

Van eventueel ingediende zienswijzen tijdens de termijn van terinzagelegging wordt een verslag gemaakt en wordt meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingplan.

Indien de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan heeft vastgesteld binnen 12 weken wordt dit plan eveneens ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

8.3 Verslag zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging is één schriftelijke zienswijze ingediend en is op 18 november 2009 ontvangen. Indiener is de heer L. Schoon, woonachtig op het perceel belvliet 6 te Middenbeemster.

De heer Schoon geeft in zijn zienswijze aan dat hij door dit bestemmingsplan zwaar gedupeerd wordt in verband met de uitoefening van zijn autoherstelbedrijf op het perceel Prins Mauritsstraat 3a te Middenbeemster.

De eventuele toekomstige bezoekers van het hospice en de begrafenisondernemingen, zullen door hun parkeren het in- en uitrijden van automobielen voor de heer Schoon ter plaatse onmogelijk maken. De in- en uitrit van het autoherstelbedrijf zal ernstig worden belemmerd, waardoor de werkzaamheden niet meer naar behoren kunnen worden uitgevoerd.

De zienswijze opgesteld van 18 november 2009, wordt als volgt beantwoord:

De heer Schoon stelt dat hij op het naastgelegen perceel Prins Mauritsstraat 3a een autoherstelbedrijf uitoefent.

Het perceel Prins Mauritsstraat 3a heeft in het vigerende bestemmingsplan Middenbeemster 1983 de bestemming Winkelhuizen (DWH). Deze gronden zijn bestemd voor winkelhuizen met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder bedrijfswoningen, en open terreinen, waaronder opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen.

Op het perceel Prins Mauritsstraat 3a wordt thans gewoond, waarbij moet worden vastgesteld dat ter plaatse geen autoherstelbedrijf is gevestigd dan wel staat ingeschreven. Dientengevolge moeten de autoherstelwerkzaamheden ongeschikt worden geacht aan de winkelhuis-(woon)bestemming. De heer Schoon kan aan zogenaamde hobbymatige activiteiten geen nadere rechten ontlenen.

Er zijn voor de bewoners en bezoekers van de hospicevoorziening op eigen perceel een drietal parkeerplaatsen gepland langs de straatzijde. Daarnaast is in de garage en op de oprijlaan nog plaats voor een tweetal voertuigen. Deze ingeplande parkeerplaatsen voorzien in voldoende mate in de parkeerbehoefte en parkeernorm met betrekking tot het hospice.

De te verwachten problemen die de heer Schoon vreest voor zijn in- en uitrit, zijn ons inziens gebaseerd op verwachtingen en deze verwachtingen delen wij niet.

PLANREGELS

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 23 (bestemming 'medische doeleinden') lid 1 en lid 2 onder a, b, c, d, e en g van het bestemmingsplan Middenbeemster 1983, voor zo ver dat betrekking heeft op de gronden gelegen binnen het bestaande bestemmingsvak voor het perceel Prins Mauritsstraat 4-6 uit het bestemmingsplan Middenbeemster 1983, vervallen.

Artikel 23 lid 2 onder f en lid 3 (met uitzondering van de zinsnede 'en b') van het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 blijven onverkort van toepassing.

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Hospice Middenbeemster 2010' van de gemeente Beemster.

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, dat door de vorm, gebruik en afmetingen visueel onderscheiden kan worden van dat hoofdgebouw.

bouwen:

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

bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

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

carport:
een bijgebouw ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen.

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

Artikel 2 Wijze van meten
Artikel 2 van het geldende bestemmingsplan Middenbeemster 1983 vervalt en wordt vervangen door:

de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren,
neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein
ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte
bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen,
schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende
daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-,
c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Dienstverlening

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'Dienstverlening (DV)' aangewezen gronden zijn bestemd
voor een zorg- en welzijnsinstelling, zijnde een hospicevoorziening, met de
daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken en open terreinen, waaronder
parkeerplaatsen.

2. Bebouwingsnormen

Ten aanzien van bebouwing wordt bepaald, dat:

- a. binnen het bebouwingsvak:
een hospicevoorziening mag worden gebouwd, met inachtneming van de
volgende regels:
 1. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de
verbeelding is aangegeven;
 2. de nok- en goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding
is aangegeven;
- b. buiten het bebouwingsvak:
bijgebouwen en bouwwerken mogen worden gebouwd, met inachtneming
van de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en carport mag niet
meer bedragen dan 48 m²;
 2. de afstand van enig bijgebouw of carport tot de hospicevoorziening,
voor zover niet aangebouwd, mag niet minder bedragen dan 3 m
bedragen;
 3. de goothoogte van enig bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
 4. de hoogte van een carport welke plat is afgedekt mag niet meer dan 3
m bedragen en de hoogte van een carport of enig bijgebouw welke van
een kap is voorzien mag niet meer dan 4,5 m bedragen;

5. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van vlaggenmasten en antennes niet meer dan 6 meter mag bedragen.

Artikel 4 Dubbelbestemming: Waarde-Archeologie (WR-A)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor archeologie (WR-A) aangewezen gronden zijn, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd voor het behoud en/of het herstel van de aldaar voorkomende archeologische waarden.

2. Onderzoeksverplichting

Alvorens een beslissing te nemen omtrent de verlening van een bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet en/of een ontheffing als bedoeld in de artikelen 3.22 en 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro) binnen de in lid 1 bedoelde gronden, kan het college van burgemeester en wethouders in het belang van behoud van archeologisch erfgoed de aanvrager verplichten een rapport te overleggen, waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

3. Voorwaarden aan bouwvergunning en/of vrijstelling

Voor zover het oprichten van de in lid 2 bedoelde bouwwerken en/of ontheffing kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het college van burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de bouwvergunning en/of ontheffing verbinden:

- a. voorwaarden stellen tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. voorwaarden stellen tot het doen of laten doen van opgravingen, of
- c. voorwaarden stellen om de oprichting van het bouwwerk of de uitvoering van werken te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing als bedoeld in lid 2, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4. Overig bouwvoorschriften

Het bepaalde in lid 2 en lid 3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte niet groter dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat geen graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en geen heiwerkzaamheden tot gevolg heeft.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

1. Behoudens het bepaalde in artikel 9 is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het in dit plan bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing, indien strikte toepassing van het bepaalde in het eerste lid leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van: de in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 5 % van die maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

artikel 9 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Strafregeel

Elke overtreding van het bepaalde in artikel 6 lid 1 met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken is een strafbaar feit.

artikel 11 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan 'Hospice Middenbeemster 2010'.