

Gemeente Beemster

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d.

Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad

d.d. ...

Planinhoud

Toelichting

Bijlage A : De natuur van de Beemster anno 2006/2007 (separate rapportage)

Regels

Bijlage 1 : Lijst van toegelaten bedrijfstypen

Bijlage 2 : Lijst van toegelaten horecatypen

Bijlage 3 : Dwarsprofielen

Verbeelding

Opstellers

drs. T. Dronkert, planoloog

ing. R.J. Nijdam, planoloog

ir. E. Brouwer, stedenbouwkundige

Projectnummer

101025-0030

Datum

13 januari 2010

Inhoud Toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied	2
1.2	Begrenzing van het plangebied	2
1.3	Vigerende plannen	4
1.4	Nieuw wettelijk kader en technische ontwikkelingen	4
1.5	Leeswijzer	6
2	Beschrijving van het plangebied	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	7
3	Gebiedsbeleid	12
3.1	Nota Ruimte	12
3.2	Streekplan Noord Holland Zuid	13
3.3	Streekplanherziening Nationaal Landschap Laag Holland	14
3.4	Structuurvisie Noord Holland 2040 (Ontwerp), kwaliteit door veelzijdigheid	16
4	Thematisch beleid en onderzoek	19
4.1	Landbouw	19
4.2	Water	22
4.3	Cultuurhistorie	23
4.4	Gemeentelijk archeologiebeleid	29
4.5	Visie op beeldkwaliteit Nekkerzoom “Binnen de Perken” (concept)	30
4.6	Natuur	33
4.7	Milieu	36
5	Waardering en bescherming	38
5.1	Waardering droogmakerij	38
5.2	Stelling van Amsterdam	40
5.3	Waarden op verschillend niveau	41
5.4	Beschermen, behouden en/of ontwikkelen	42
6	Toelichting op de bestemmingen	46
6.1	Algemeen	46
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	47
6.3	Dubbelbestemmingen	55
6.4	Algemene regels	56
6.5	Overgangs- en slotregels	57
6.6	Handhaving	57
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
7.1	Overleg	58

Afkortingenlijst

ARO:	Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen
Avv's:	Algemeen verbindende regels
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
Bro:	Besluit ruimtelijke ordening
Discussienota:	Discussienota (Be)houd Buitengebied Beemster (Landelijk)
EHS:	Ecologische Hoofdstructuur
EZ:	Ministerie van Economische Zaken
GS:	Gedeputeerde Staten
HHNK:	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
ILG:	Investeringsbudget Landelijk Gebied
ISW:	Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Waterland
LNv:	Ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit
Paardennota:	Polder Paarden, Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken
PEHS:	Provinciale Ecologische Hoofdstructuur
POP2:	Platteland Ontwikkeling Programma
Recreatienota:	Beleidsnota Verblijfsrecreatie in het Land van Leeghwater
SVBP:	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen
VROM:	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
V&W:	Ministerie van Verkeer en Waterstaat
Wro:	Wet ruimtelijke ordening

1

Inleiding

1.1 Een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied

Het voorliggende plan “Buitengebied 2010” vervangt in grote lijnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1994”, dat op een aantal punten is verouderd. Het Rijks- en provinciaal beleid en de wetgeving zijn sinds de vaststelling van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1994” op verschillende punten gewijzigd en/of uitgebreid. Nieuwe beleidsthema's als natuurontwikkeling, verbrede landbouw, schaalvergroting in de landbouw, vrijkomende agrarische bebouwing, cultuurhistorische en archeologische waarden, en milieu genieten volop belangstelling en zijn inmiddels ook in wet- en regelgeving verankerd. Dit heeft logischerwijs consequenties voor het bestemmingsplan voor het buitengebied van Beemster.

Het Rijk heeft de Beemster als Belvédèregebied aangewezen. Sinds 1999 heeft de Beemster een internationale status als “werelderfgoed”. De Beemster maakt daarnaast deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland.

De gemeentelijke visie op de landelijke omgeving is ook veranderd. En ook op lokaal niveau wordt aan het behoud van de droogmakerij als cultuurhistorisch erfgoed grote prioriteit toegekend. Het project “Des Beemsters” overstijgt inmiddels zijn oorspronkelijke cultuurhistorische dimensie en krijgt als eigentijdse, integrale visie op wonen, werken en leven in de Beemster ook zijn ruimtelijke en culturele uitwerking.

Karakteristiek voor het Nationaal Landschap Laag Holland zijn de droogmakerijen en het veenlandschap. Ter behoud en ontwikkeling van dit landschap werken verschillende overheden en organisaties samen. Zo is voor het gebied een visiedocument opgesteld. De uitkomsten en resultaten van dit document zijn mede uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan van de droogmakerij de Beemster.

De grotere aandacht voor de bijzondere waarden die hier aanwezig zijn resulteert in een plan dat meer beleidsterreinen en op onderdelen ook meer regelgeving omvat dan het vorige bestemmingsplan.

De grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden vereisen bestemmingen en regelingen op maat. Door hierin terughoudend te zijn, konden eenvoud en overzicht in de regels van het plan zoveel mogelijk behouden worden. Zo zijn erkenning en bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden hand in hand gegaan met een actualisering, verheldering en vereenvoudiging van de regelgeving.

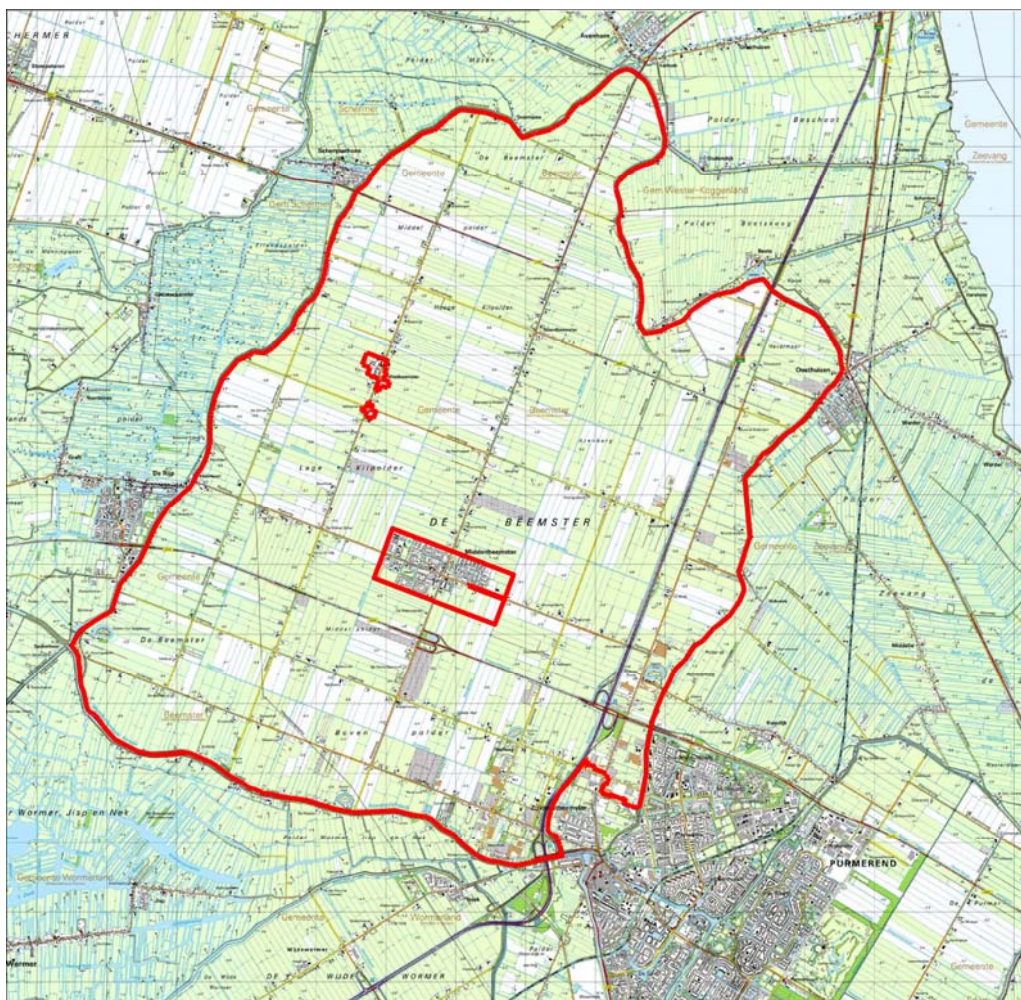
Binnen de nadere bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is er ook aandacht voor de duurzame ontwikkelingsruimte van de landbouw. Behalve het in hoofdzaak bestendigen van regelgeving uit het vigerend plan zijn er ook kansen in de richting van verbrede landbouw en mogelijkheden tot schaalvergroting.

1.2 Begrenzing van het plangebied

De gemeente Beemster omvat de oorspronkelijke droogmakerij. Het plangebied omvat de gehele droogmakerij, exclusief de kernen waarvoor aparte bestemmingsplannen gelden: Middenbeemster, Zuidoostbeemster en Westbeemster. De begrenzing van de kernen volgt de zo geheten rode contour uit het Streekplan. In de Structuurvisie Noord-Holland (Ontwerp) wordt de rode contour niet meer aangegeven, maar wordt gesproken over Bestaand Bebouwd Gebied. Ook kleinere reeds bestaande bebouwingsconcentraties, zoals Noordbeemster, zijn hierin als Bestaand Bebouwd Gebied aangegeven. Omdat deze van een beperkte omvang zijn, worden zij gezien als onderdeel van het buitengebied en in dit bestemmingsplan meegenomen. De uitbrei-

dingslocaties van Middenbeemster vierde kwadrant is buiten het bestemmingsplan Buitengebied gehouden. De 'Waterlands Wonen-locatie Zuidoostbeemster II' is vooralsnog conserverend bestemd, aangezien planvorming hiertoe nog niet aan de orde is.

Als "buitenste" plangrens is de ringvaart, die de gemeentegrens vormt, aangehouden. Een uitzondering vormt het gedeelte nabij Zuidoostbeemster, waar deze binnen het betreffende kernenplan ligt. Als binnenste plangrens geldt de rand van de genoemde kernen. (zie afbeelding 1). Ook het gebied "Nekkerzoom" is onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. Voor dit gebied is recentelijk een visie opgesteld die in een transformatie van dit gebied voorziet. Vooralsnog is, in afwachting van nadere besluitvorming, de visie voor het gebied Nekkerzoom niet in het plan meegenomen, maar dit zal later, wanneer de visie voor dit gebied is uitgekristalliseerd, in de vervolgprocedure alsnog worden ingepast.



afbeelding 1: begrenzing bestemmingsplan Buitengebied

1.3 Vigerende plannen

De bestemmingen van het voorliggende bestemmingsplan waren eerder geregeld in:

bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994"

- vastgesteld: 24 maart 1994
- goedgekeurd: 1 november 1994

bestemmingsplan "Landelijk gebied 1970"

- vastgesteld: 25 februari 1970
- goedgekeurd: 5 september 1972

bestemmingsplan "Agrarische Hulpbedrijven 2003"

- vastgesteld: 25 september 2006
- goedgekeurd: 20 maart 2007

bestemmingsplan "CONO-Beemster"

- vastgesteld: 24 april 2003
- goedgekeurd: 23 september 2003

paraplubestemmingsplan "Prostitutie Beemster"

- vastgesteld: 29 september 2005
- goedgekeurd: 10 februari 2006

1.4 Nieuw wettelijk kader en technische ontwikkelingen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Aan gezien de nieuwe regels nogal ingrijpende wijzigingen in het tot dan toe gebruikelijke systeem van het ruimtelijk ordenen in Nederland teweeg hebben gebracht, is een kort overzicht van de belangrijke wijzigingen op zijn plaats. Dit ter verduidelijking van de nieuwe positie die het bestemmingsplan als instrument van gemeentelijk ruimtelijk beleid en ruimtelijk beheer in het geheel van ruimtelijk ordeningsinstrumenten nu inneemt.

In de Wro is een nieuw en duidelijker onderscheid in (instrumenten voor) beleid en uitvoering aangebracht. Dit raakt de gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden bij de voorbereiding, vaststelling en uitvoering van het ruimtelijke beleid. Er zijn nieuwe planfiguren geïntroduceerd (structuurvisie, beheersverordening, projectbesluit), en de vormgeving en procedure van het bestemmingsplan zijn ingrijpend gewijzigd.

Structuurvisie versus bestemmingsplan

Structuurvisies geven voortaan richting aan het ruimtelijk beleid. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin aangegeven. Het bestemmingsplan is ten opzichte hiervan uitvoerend en instrumenteel. De beleidsdoelen uit de structuurvisie worden geconcretiseerd en juridisch vastgelegd in het gemeentelijke bestemmingsplan, op basis waarvan realisatie kan plaatsvinden. Zowel Rijk, provincies als gemeenten gebruiken voortaan de structuurvisie als enig ruimtelijk *beleids*document. Procedure en vorm van op te stellen structuurvisies zijn vrijwel onbepaald.

Beheersverordening

Wordt geen ontwikkeling verwacht dan kan de gemeente een beheersverordening vaststellen. De beheersverordening wordt naar verwachting een regeling die bestaat

uit algemeen verbindende regels (avv's) waarmee bestaande bestemmingen van een gebied worden geregeld. Tegen de vaststelling van avv's staat geen rechtsbescherming open. Hoe de beheersverordening eruit zal zien, is nog wat vaag, hiermee is nog geen ervaring opgedaan. Gelet op de aard van de regeling (gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van gronden en opstallen) zal een dergelijke regeling bestaan uit een vorm van gebiedsaanduidingen en bijbehorende regels.

Projectbesluit

Het projectbesluit vervangt de zelfstandige projectprocedure (de vroegere artikel 19 vrijstelling). Hiermee wordt een project of plan mogelijk waarmee in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden. Binnen een jaar nadat projectbesluit onherroepelijk is geworden, moet het bestemmingsplan hierop worden aangepast. Het juridische gevolg van het projectbesluit is dat de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan tijdelijk buiten toepassing blijft. De vroegere bij de zelfstandige projectprocedure benodigde verklaring van geen bezwaar is nu niet meer vereist. De vereisten voor het nemen van een projectbesluit komen overeen met die van de zelfstandige projectprocedure. Een bijkomende eis is dat omschreven moet worden op welke wijze het bestemmingsplan als gevolg van het project nadien zal worden gewijzigd.

Goedkeuring provincie vervalt

Bij de bestemmingsplanprocedure is de provinciale goedkeuring vervallen. Dit geeft een aanmerkelijke verkorting in de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg toegezonden aan Rijks- en provinciale diensten, betrokken gemeenten en waterschappen (3.1.1 Bro). Commentaar van deze instanties op het ontwerp dient te worden verwerkt en waar nodig zal deze leiden tot conforme wijziging nadien. Na vaststelling door de gemeenteraad heeft het bestemmingsplan rechtskracht.

Indien de gemeenteraad bij de vaststelling de opmerkingen onvoldoende in acht neemt, kan zowel het Rijk als de provincie overgaan tot het geven van een aanwijzing. Het gevolg van een aanwijzing is dat het betreffende onderdeel van het plan daarvan geen deel blijft uitmaken. Tegen de aanwijzing is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep mogelijk

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009

In deze verordening, in werking getreden per 1 januari 2009, hebben provinciale staten in het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie algemene regels vastgesteld voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het stedelijke als het landelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee is gemoeid.

De regels zien toe op een verstedelijkingsverbod voor het landelijke gebied/uitsluitingsgebied, in regels voor kleinschalige ontwikkelingen, voor vrijkomende agrarische bebouwing en Ruimte voor Ruimte, in algemene agrarisch-ruimtelijke regels en overige regels voor thematische onderwerpen, zoals bijv. het boren ten behoeve van olie- en gaswinning. Aan de regels is een ontheffingsmogelijkheid gekoppeld, mits zich daartegen geen provinciaal belang verzet. De verordening is een instrument om streekplanbeleid en overig provinciaal beleid te laten doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Binnen 18 maanden na inwerkingtreding van deze verordening stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast met in achtname van de verordening.

Dit bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is in lijn met de verordening.

Bestemmingsplan digitaal

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is eveneens vervangen door een nieuw exemplaar. Dit Besluit bevat technische regels en regels gericht op de uitvoering. In dit verband wordt gewezen op de verplichte digitalisering.

Nieuwe bestemmingsplannen moeten op basis van de nieuwe wet digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar zijn. De digitaliseringsverplichting gaat in op 1 januari 2010. In het kader van de digitalisering zijn regels voor uniformering en standaardisering van bestemmingsplannen gegeven, zowel wat betreft de technische als ook de inhoudelijke opzet van verbeelding en regels. Standaardisering draagt uiteraard bij aan grotere efficiency in de voorbereiding en de procedure van het bestemmingsplan, en het maakt de toegankelijkheid van het bestemmingsplan voor een ieder groter. Snellere besluitvorming, betere handhaving en eenvoudiger rechtsbescherming zijn hiermee tevens beoogd.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met regels en een toelichting hierop. De verbeelding in combinatie met de regels geven aan voor elke locatie wat ruimtelijk wel of niet mogelijk is.

In de toelichting is voor het plan het afwegingskader beschreven waarop de gegeven ruimtelijke mogelijkheden zijn gebaseerd. Dit vindt plaats op basis van de gebiedseigen kenmerken/waarden (beschreven in hoofdstuk 2) en op basis van wat in beleid en regelgeving (van Rijk, provincie en eigen gemeente, maar denk ook aan het waterschap of een regionaal bestuursorgaan) is vastgelegd (hoofdstuk 3).

De gebieds- en beleidsanalyse vormt de basis voor de in hoofdstuk 4 beschreven thematische sortering van de ontwikkelingen in het plangebied. Wanneer voor specifieke onderwerpen onderzoek nodig is geweest, wordt ook dit hier vermeld.

Op basis van deze kaders zijn bestemmingen opgesteld, met daarin vastgelegd de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Een uitleg van elke bestemming is te vinden in hoofdstuk 5.

Vervolgens komt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan ligt in zowel de maatschappelijke verantwoording door het voeren van overleg met diverse instanties en het bieden van inspraak van bewoners en belanghebbenden, als in een economische verantwoording door aan te tonen dat met het plan geen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, waarvan vooraf al is aan te tonen dat dit vanwege financiële redenen eigenlijk nooit zal plaatsvinden.

2

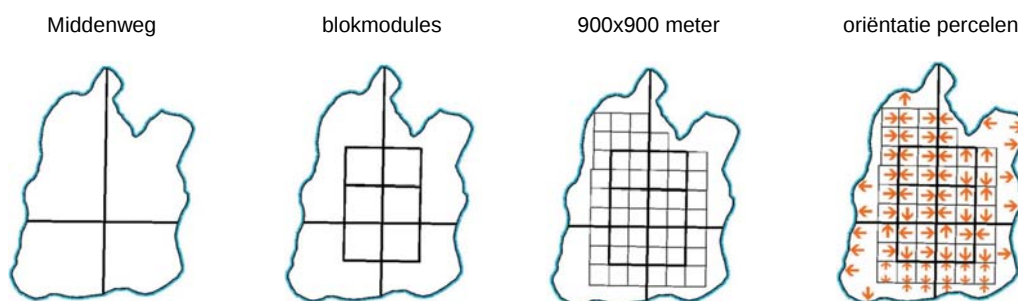
Beschrijving van het plangebied

2.1 Historische ontwikkeling

De polder is in 1612 drooggemaakt, nadat in 1607 de Staten van Holland toestemming had gegeven om de afkalving van het veen door de hoge waterstanden en wind tegen te gaan. Daarnaast had men in die periode sterk de behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Amsterdamse kooplieden financierden onder andere met VOC-gelden en de verdiensten uit de Oostzeehandel het project. Er werd een ringdijk aangelegd en molens gebouwd voor de bemaling. Op 19 mei 1612 viel het Beemstermeer droog, 72 km² vruchtbare landbouwgrond was het resultaat.

Men koos er bij de inrichting voor om akkerbouw op geometrische kavels te laten plaatsvinden. Zo werd het 17e eeuwse ideaal van de relatie tussen mens en omgeving - harmonie - weerspiegeld. De basis van deze kavels in de Beemster werd gevormd door het assenkruis van de Middenweg en de Middensloot. De hoofdontwatering ligt ten opzichte van de ontsluiting zodanig verschoven dat beide stelsels in het geometrisch raster vallen. Zo ontstaan er wegen en tochten die steeds een 'ideaal vierkant' van 1852 bij 1852 meter ontsluiten. Dit is de module van het kolonisatieraster, die is opgebouwd uit telkens vier vierkante polderblokken van 926 bij 926 meter, elk weer bestaande uit vijf basiskavels van 185 bij 926 meter met een oppervlakte van 20 morgen (ca. 16 hectare).

Het snijpunt van de assen vormt het midden van het poldervlak opgebouwd uit twee maal drie ideale vierkanten van 1800 m bij 1800 m. Het 'poldervlak' is met een lengte-breedteverhouding van 2:3 perfect in overeenstemming met de klassieke proportieleer.¹



afbeelding 2: ontwerp in onderdelen van de Beemster

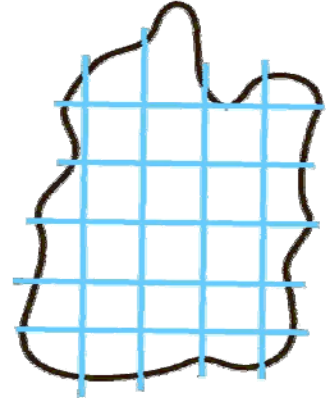
2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Met zijn regelmatige rechthoekige verkaveling, gevormd door wegen en waterlopen, is de Beemster een gaaf voorbeeld van het Noord-Hollandse droogmakerijenlandschap. De bestaande structuurbepalende elementen, in de vorm van waterlopen, singels en wegen met hun eigen beplanting, structureren het gebied als geheel. Zij bepalen samen met de gebiedseigen bouwstenen, zoals de lintbebouwing, de kernbebouwing, de oorspronkelijke buitenplaatsen en boerderijen, het beeld.

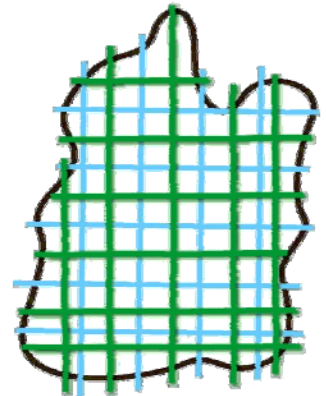
¹ Uit: Reh, H. et.al. (2005). Zee van Land. De droogmakerij als atlas van de Hollandse landschapsarchitectuur. Wormer: Stichting uitgeverij Noord Holland.

1. Hoofdwaterlopen

De basis voor het ruimtelijk raamwerk is ontstaan door een orthogonaal patroon van wegen en waterlopen. De gehele ruimtelijke opbouw van de droogmakerij is hiervan afgeleid. De 'hoofdtochten' hebben historisch gezien enkel een afwateringsfunctie, voor transport van goederen of personen waren de sloten te smal. Op een aantal plaatsen waren peilkeringen in de hoofdwateren geplaatst om de polder te verdelen in 5 verschillende peilniveaus. Vanwege de grote dynamiek in het grondgebruik is er in 1962 een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd naar de wensen van gebruikers. Dit heeft geleid tot een geavanceerd waterbeheerssysteem met 66 peilgebiedjes, variërend van NAP -1,00 m tot NAP -5,00 m. De 51 molens die sinds 1607 werden gebruikt om de Beemster droog te krijgen en te houden zijn in de loop der jaren verdwenen en geheel vervangen door 2 gemalen.



Ondanks vele wijzigingen in de loop der eeuwen, is dit watersysteem in hoofdopzet nog altijd aanwezig. Eén van de projecten die vanuit de visie "Des Beemsters" momenteel worden uitgewerkt is het project "Kopergravure (1643/1644)". Dit is een studie naar de mogelijkheden om het oorspronkelijk systeem van waterlopen, zoals vastgelegd in de Kopergravure uit 1643/1644, en voor zover nog aanwezig, te behouden of, voor zover mogelijk, herkenbaar in het landschap terug te brengen. De resultaten uit dit project leiden ertoe dat in het bestemmingsplan uiteindelijk de watersystemen die van cultuurhistorische waarde zijn, gehandhaafd moeten blijven. Overig water is dan vatbaar voor vergraving/demping.



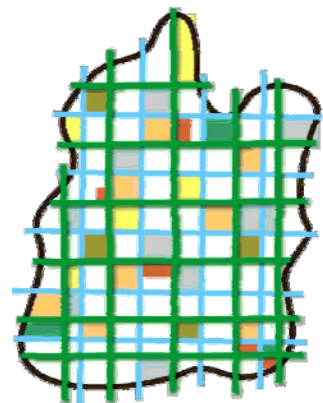
2. Patchwork van Percelen

Blokverkaveling

Het patchwork van percelen is ontstaan door vanuit de langst mogelijke middellijn, de Middenweg, een symmetrisch patroon van blokmodules uit te zetten. Op de grens hiervan werden de hoofdwegen gepositioneerd. Deze blokken werden verder opgedeeld in vier modules met een afmeting van 926x926 meter, die van elkaar gescheiden werden door hoofdwaterlopen. Van de percelen die zo ontstonden was al bij eerdere proefpolders gebleken dat een maat van 926x185 zeer geschikt was voor zowel akkerbouw als vee-teelt.

Patchwork

De richting van de verkaveling is veelal geënt op de hiërarchie van het wegennet. Dit komt vooral tot uitdrukking rond de Middenweg en de Jisperweg. De kop van een kavel, met centraal hierop het hoofdegebouw, richtte zich op de belangrijkste hoofdweg. De gehele polder is, voor zover dat mogelijk was, verdeeld in modules. Hierbij werd de symmetrie zoveel mogelijk doorgezet. Daar waar dat niet meer mogelijk was zijn de kavels gericht op de ringdijk. De karakteristiek in het noorden van de droogmakerij is veel opener dan het gesloten karakter van Zuidoostbeemster, dat is ontstaan door de tuinbouwfunctie ervan.



3. Bomenlanen en perspectiefwerking

Bomenlanen

Naast de perspectiefwerking hebben de bomenlanen historisch gezien vooral esthetische waarde. In mindere mate gaf de laanbeplanting ook beschutting tegen wind en zon en had invloed op het versterken of onderbreken van zichtassen.

Perspectief

De Renaissance kenmerkt zich als een periode van vernieuwing. De uitvinding van het perspectief als wiskundige methode had een belangrijke invloed op de ruimtelijke ervaring en uiteindelijk op het landschappelijk ontwerp. Dit kwam tot uiting in de integrale compositie van verschillende losse elementen, zoals de weg, het water en de tussenliggende berm met (laan)beplanting.

4. 'Beemster kamers'

Resultante van de rigide structuur van de bomenlanen is dat de ruimtes tussen de lanen als aparte 'kamers' te beschouwen zijn. Tot op heden is de invulling van deze kamers gedomineerd door agrarisch gebruik. Er zijn tekenen die wijzen op geleidelijke verandering van gebruik van de 'Beemster kamers'. Naast het dominante gebruik ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering, komen inmiddels incidenteel ook andere functies voor zoals een golfbaan, maneges en bedrijven.

5. Hoofdwegen en Kruispunten

Hoofdwegen

Het hoofdwegenpatroon toont nog steeds de overduidelijke, noord-zuid georiënteerde gridstructuur. Zwaartepunten van bebouwing zijn de Middenweg en de Jisperweg. De kenmerkende structuur is sinds het droogmaken van de Beemster nog nauwelijks veranderd. Het wegenbestand is uitgebreid met de Rijksweg A7, de Provinciale weg N244 en de Schermerhornerweg is doorgetrokken tot de Middenweg en nu Provinciale weg N243. Deze wegen zijn ook zo veel mogelijk in het rechthoekige patroon opgenomen. Rond de kernen Middenbeemster en Zuidoostbeemster heeft een flinke uitbreiding van het wegennet plaatsgevonden als gevolg van de groei van die dorpen.

Kruispunten

Bij de inrichting van de Beemster, zijn bij het ontwerp de kruispunten voor de ontwikkeling van dorpskernen aangewezen. De invulling van bebouwing rond een aantal van deze kruispunten is, samen met de richting van de percelen, bepalend geweest voor de groei van de woonkernen. Middenbeemster is het grootste en rijkste dorp, letterlijk het centrum van de droogmakerij. Het kruispunt in het centrumdorp Middenbeemster werd bestemd tot marktplein. Hier groeide een woonkern rond een bijzondere voorziening zoals een kerk, een school. De woningvoorraad rond het kruispunt bestond voornamelijk uit herenhuizen, rentenierswoningen en enkele boerderijen.



6. Lintbebouwing

Boerengrid

De agrarische bebouwing in de Beemster is hiërarchisch vanwege het feit dat het boerenbedrijf opgebouwd is uit een hoofdgebouw en bijgebouwen. Het hoofdgebouw werd centraal op het perceel geplaatst. Grote agrarische bedrijven lieten woningen voor hun arbeiders bouwen, meestal naast of achter het hoofdgebouw. Rijke kooplieden bouwden er een stolpboerderij als zomerverblijf met (tevens) een achterwoning voor de pachter van het bouwland. Zo ontstond de ruimtelijke structuur van de huidige linten, bestaande uit een tweezijdig bebouwde lineaire structuur met grote bouwvolumes in een repeterend patroon, onderbroken door vergezichten naar het achterliggende landschap of ingevuld met een aantal kleinere arbeiderswoningen. Het boerengrid bestaat uit een 12-tal wegen die elkaar kruisen en zo het grid vormen.



In het kader van “Des Beemsters” worden richtlijnen vastgesteld om de kenmerkende, oorspronkelijke opbouw van het erf ook bij eigentijdse vormen van bebouwing en gebruik te respecteren en zo mogelijk terug te brengen.

Burgergrid

Dicht tegen de kruispunten staan de typerende landarbeider- en burgerwoningen. Deze ‘kleine’ woningen staan dicht op elkaar. Tussen het perceel en de weg loopt een waterloop. De woningen zijn toegankelijk door een smalle brug. De korte afstand tussen de woningen, in combinatie met de individuele toegangsbruggetjes, creëert een zeer kenmerkend beeld. Dit ruimtelijk beeld voor enkele delen van De Beemster is kenmerkend. Het burgergrid bestaat uit een met bomen beplante weg met aan beide zijden een sloot. Deze gridlijnen liggen in een raster van 250x250 meter. De woningen staan dwars op de weg met een tussenruimte.



7. Buitens

Het merendeel van de buitenplaatsen in de Beemster lag langs de Volger- en de Zuiderweg. In de Tuinhoek waren ook luthoven langs de Purmerenderweg aanwezig. De buitens lagen net als de boerderijen langs de polderwegen. De inrichting is geometrisch, met bomenlanen, siertuinen, boomgaarden en dwaalbosjes met slingerpaden. Op meerdere plaatsen langs de hoofdassen zijn nog enkele grotere landhuizen met restanten van omringende tuinen overgebleven.



De gemeente heeft onlangs een archeologisch onderzoek laten doen naar buitenplaatsen, eendenkooien en molengangen. In het rapport ‘Geluk in de Beemster’ worden de bevindingen beschreven. Geconstateerd wordt dat er duidelijk aantoonbare aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van (restanten van) tuinen en bebouwing. In een

later stadium zal worden beslist of zij, of aantal daarvan, een archeologische status zullen verkrijgen.

3

Gebiedsbeleid

3.1 Nota Ruimte

De ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ hebben in de “Nota Ruimte”² het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening verwoord.

De Nota Ruimte kent in algemene zin enkele beleidspijlers, waarvan de volgende relevant zijn voor dit bestemmingsplan: borging van cultuurhistorische waarden, waterhuishouding en milieukwaliteit. De betekenis van deze borging van de basiskwaliteit ligt in de toetsing van nieuwe ontwikkelingen aan de gevolgen op natuur, milieu, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische en archeologische aspecten.

Beemster vormt onderdeel van ‘het Nationaal Landschap Laag Holland’, waarbij ‘*behoud door ontwikkeling*’ het uitgangspunt is. De landschappen moeten zich kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten (kernkwaliteiten) worden behouden of versterkt. Het zeer open veenweiden- en droogmakerijenlandschap zijn het archetypen van een ‘Hollands landschap’. Het bestaat uit een laaggelegen veenweidegebied met daarin zeer laag gelegen droogmakerijen, omzoomd door dijken en ringvaarten. De 17e eeuwse rationeel ontgonnen droogmakerij De Beemster vormt een cultureel erfgoed en is een meesterwerk van de Nederlandse ingenieurskunst, maar ook van ruimtelijke planning en inrichting en landschapsbouw ‘avant la lettre’. Het is daarom in 1999 opgenomen op de Werelderfgoedlijst van de Unesco. Tevens is in het gebied een gedeelte van de Stelling van Amsterdam gelegen, eveneens een Werelderfgoed.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het nationaal landschap geldt het ‘*ja, mits*’-regime. Grondgebonden landbouw, natuur, toerisme en recreatie en de hebben speciale aandacht. Verbreding van de bedrijfsvoering zou voor grondgebonden landbouw als drager van het cultuurlandschap nieuwe kansen bieden en bijdragen aan voortgezet beheer van het landschap. In de streekplanuitwerking Nationaal landschap Laag Holland zijn de kernkwaliteiten nader uitgewerkt. Deze uitwerking wordt in paragraaf 3.3 besproken en is, gelet op het bovenstaande, van belang voor de ontwikkelingen in het buitengebied van Beemster.

Milieu en externe veiligheid

Het Rijk zorgt ten minste voor de basiskwaliteit langs de hoofdinfrastructuur. Voor Beemster is dit te Rijksweg A7 (geluid, luchtkwaliteit, gevaar). Het beleid is gericht op het oplossen van bestaande knelpunten en het voorkomen van nieuwe.

AMvB Ruimte

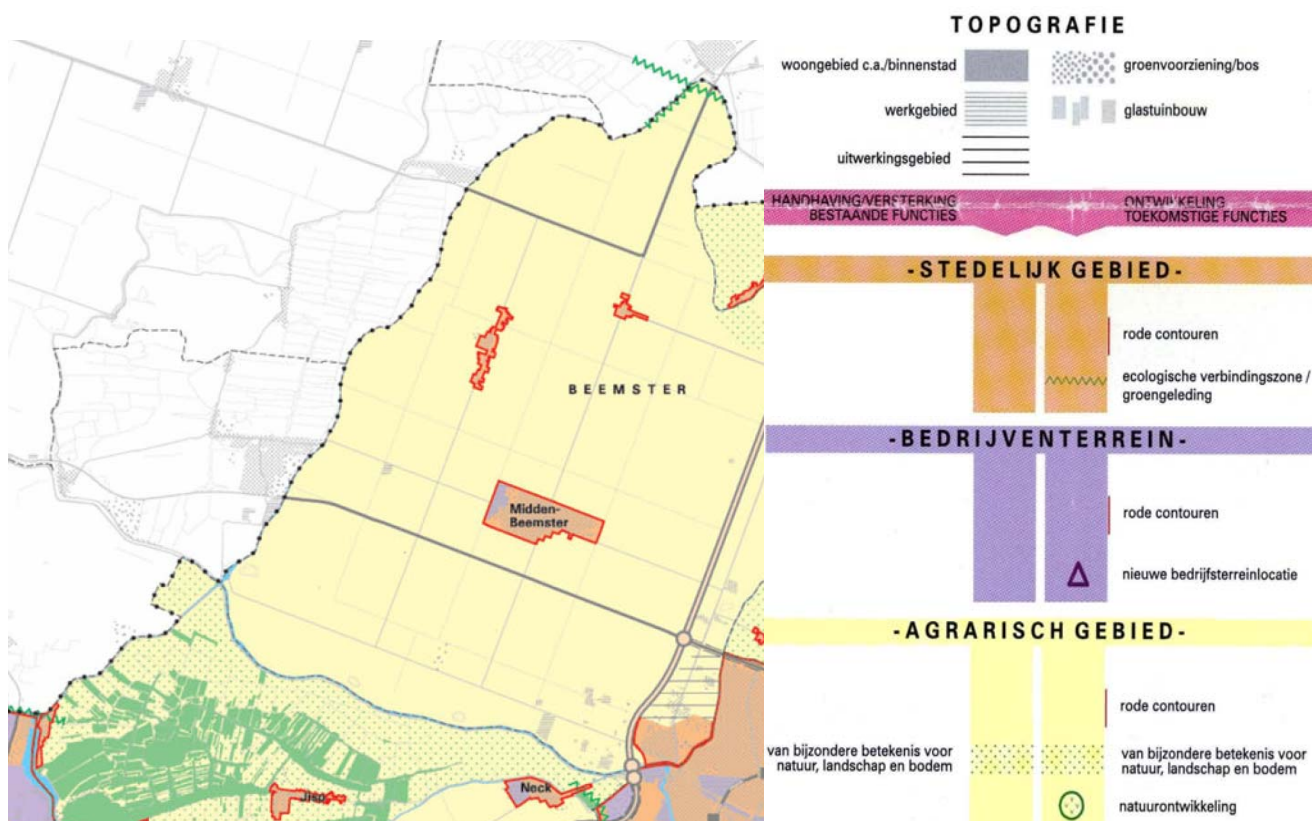
Op dit moment is het Besluit algemene regels (AMvB Ruimte) in voorbereiding. Het ontwerp hiervan heeft tot 1 september 2009 ter inzage gelegen. Naar verwachting treedt de AMvB Ruimte medio 2010 in werking.

² Vastgesteld door het kabinet op 23 april 2004, Kamerstukken II 2004/05, 29 435

3.2 Streekplan Noord Holland Zuid

Voor de regio Waterland (waar Beemster onder valt) is in het streekplan regiospecifiek beleid omschreven. Waterland heeft een typisch Noord-Hollands landschap met droogmakerijen en veengebieden. Samengevat zijn de belangrijkste uitgangspunten voor Waterland bij ruimtelijke ordening volgens het streekplan:

- ruimte voor water;
- intensiveren, combineren en transformeren (ICT) binnen bestaande kernen;
- ruimte voor de vestiging van bedrijven ten behoeve van het handhaven en versterken van de sociale en economische dynamiek en woningen voor de regionale behoefte;
- voor delen van Waterland, en zeker in Beemster, staat de landbouw centraal, in andere delen is landbouw een middel voor het in stand houden van het landschap (verbrede landbouw);
- handhaven en versterken van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten.



afbeelding 2: uitsnede verbeelding Streekplan Noord-Holland Zuid (2003)

De grondgebonden landbouw in de Beemster heeft een sterke economische functie, en is tevens van belang voor instandhouding van het (open) gebied. Binnen de Beemster, Wijde Wormer en de Purmer worden de omstandigheden voor de landbouw geoptimaliseerd, aldus het Streekplan.

Verstedelijking wordt in gebieden buiten 'rode contouren', dus ook in het buitengebied van Beemster, niet toegestaan. Functieverandering van agrarische functies en niet-agrarische functies naar verbrede landbouw en/of naar kleinschalige vormen van wonen, werken en recreatie kan onder voorwaarden worden toegestaan. Zie hiervoor paragraaf 4.1

Voor gebieden met bijzondere waarden, zoals Waterland, is in het Streekplan gebiedsspecifiek beleid omschreven. Beemster maakt slechts voor een gering onderdeel (in het noordoosten) deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Maar de cultuurhistorie en het landschap van de droogmakerij maken Beemster tot een bijzonder deel van Waterland. Dit is als Nationaal Landschap Laag Holland verder uitgewerkt.

3.3 Streekplanherziening Nationaal Landschap Laag Holland

De streekplanherziening *Nationaal landschap Laag Holland* betreft een herziening van het streekplan Noord-Holland Zuid. De herziening maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, maar werkt het streekplanbeleid voor het Waterlandse deel verder uit.

In de herziening zijn de grenzen van het Nationaal landschap Laag Holland vastgesteld. Beemster valt geheel binnen het Nationaal landschap Laag Holland.

Voor de *Stelling van Amsterdam* wordt aan een eigen nationaal landschap gewerkt, waardoor sprake zal zijn van een overlap tussen beide nationale landschappen. De begrenzing van het nationaal landschap voor de Stelling van Amsterdam moet nog worden vastgesteld. Duidelijk is wel dat de hoofdverdedigingslijn in het zuiden langs de gemeentegrens loopt. In de Nota Ruimte is de kernkwaliteit voor de Stelling als volgt geformuleerd; "een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen". Het gaat vervolgens om een groene en relatief 'stille' ring rond Amsterdam en een relatief grote openheid.

De consequentie van de status als 'nationaal landschap' voor het gebied van de Stelling in het bestemmingsplan is met name gelegen in de voortzetting van de openheid van het landschap. Het zuidelijke polderlandschap betreft gebied dat vroeger onder water kon worden gezet ter bescherming tegen de vijand.³

Om de ruimtelijke doelstellingen voor het nationaal landschap Laag Holland te realiseren, ofwel het behouden van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap, geeft de streekplanherziening aanvullend beleid.

Dit aanvullende beleid heeft betrekking op vier onderwerpen.

- 1) migratiesaldo 0
- 2) grootschalige functies
- 3) beeldkwaliteitplannen
- 4) rood voor groen

³ Het Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam is inmiddels door GS vastgesteld. Daarin worden rondom de Stelling zones aangewezen waarin grootschaliger ontwikkelingen niet meer mogelijk zijn. In overleg tussen provincie en gemeente Beemster is echter bepaald dat de ruimtelijke en cultuurhistorische kaders van werelderfgoed De Beemster leidend zullen zijn.

ad. 1) migratiesaldo 0

Dit houdt in dat het aantal woningen dat nodig is om de natuurlijke groei op te vangen mag worden gebouwd binnen het nationale landschap. Dit is kwantitatief en kwalitatief verder uitgewerkt in de streekplanuitwerking "Waterlands Wonen". Voor het buitengebied van Beemster wordt geen nieuwe grootschalige woningbouw (als uitleglocaties) voorgestaan. Wel blijven projecten volgens het principe van Intensiveren, Combineren en Transformaten (ICT) op daarvoor in aanmerking komende locaties mogelijk. Ook de inzet van de zogenoemde "buffervoorraad" op een wijze als in de provinciale cultuurhistorische verkenning is aangegeven, blijft onder voorwaarden mogelijk.

ad. 2) grootschalige functies

Grootschalige functies als verstedelijkingslocaties, bedrijventerreinen, nieuwe glas-tuinbouw en nieuwe grootschalige infrastructuurprojecten zijn in beginsel niet toegestaan in het nationaal landschap. Ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk wanneer de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn in relatie tot de kernkwaliteiten en bestaande functie bepalend voor wat mogelijk zou zijn. Bebouwde delen zouden meer mogelijkheden bieden op basis van dit criterium dan onbebouwde gebieden.

ad. 3) beeldkwaliteitplannen

Voor ruimtelijke plannen voor gebieden in het nationaal landschap en gelegen buiten de rode contour, is het opstellen van een beeldkwaliteitplan verplicht. Functieverandering volgens het principe van het streekplan Noord- Holland Zuid kan wel.

Het kan bij functieverandering gaan om verandering naar verbrede landbouw en / of naar kleinschalige vormen van wonen, werken en recreatie. De Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft nadere regels. Uitgangspunt is dat functieverandering niet tot verdere versterking van het landelijk gebied leidt. Mogelijkheden hiervoor zijn:

- bij herinrichting of sanering van vrijkomende bebouwing;
- bij opheffing van ruimtelijk ongewenste situaties;
- bij uitplaatsing van volkstuinen;
- bij ontwikkeling van exclusieve woonmilieus met gelijktijdige ontwikkeling en financiering van blauwe en groene functies.

Randvoorwaarden:

- geen toename bebouwd oppervlak;
- de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven wordt niet beperkt;
- recreatiewoningen mogen niet omgezet worden in permanent bewoonde woningen.

ad 4) rood voor groen

Opbrengsten van stedelijke voorzieningen buiten de rode contour dienen bij te dragen aan het behoud en beheer van het buitengebied, realisatie van recreatiegebieden en fiets- en wandelpaden.(= rood-voor-groen-constructie). Rood voor groen constructies zouden bij voorkeur regionaal aangepakt moeten worden omdat nieuw recreatief groen niet altijd binnen de eigen gemeentegrenzen te realiseren is. Laag Holland kan daarvoor een platform zijn.

De provincie is voorwaardenscheppend om de bedrijfsvoering en de structuur van agrarische bedrijven te verbeteren. Deze voorwaarden betreffen:

- 1) één beleidskader voor het landelijke gebied;
- 2) een investeringsbudget voor het landelijk gebied.

Uitwerking kernkwaliteiten Laag Holland

Twee landschappen zijn typerend voor Laag Holland, veenweiden en droogmakerijen. Deze types, hoe verschillend ook, kunnen niet los van elkaar worden gezien: het zijn droogmakerijen *in* het veenweidegebied.

De Beemster is hét voorbeeld van een droogmakerij. Behoud en versterking van de kernkwaliteiten van dit type landschap betreffen:

- openheid landschap;
- geometrisch inrichtingspatroon;
- karakteristieke lint- en kruis dorpen met even karakteristieke en unieke boerderijtypen.

Voor het Nationaal Landschap Laag Holland is een programma uitgewerkt: "Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Laag Holland 2007-2013". De gelijknamige stichting waarin onder meer gemeenten, het waterschap, de provincie Noord-Holland en het Rijk zijn vertegenwoordigd werken hier samen.

In het programma staan de gewenste doelstellingen en bijbehorende projecten vermeld. Het programma vormt de basis voor financiering uit het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG), het Platteland Ontwikkeling Programma (POP 2) en de subsidie tenderronde van Laag Holland.

De uitvoerende activiteiten van Laag Holland zijn als volgt samen te vatten:

- ondersteunen van vernieuwend ondernemerschap. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt gestimuleerd. Nieuwe bedrijvigheid richt zich op informatietechnologie, dienstverlening en toerisme;
- de toegankelijkheid voor recreatie wordt verbeterd;
- het waterpeil wordt aangepast (flexibel waterpeil) op de gewenste ontwikkeling;
- duurzame landbouw wordt ondersteund;
- duurzaam natuurbeheer wordt ondersteund;
- behoud van cultuurhistorie en archeologie wordt ondersteund.

In hoofdstuk 4 wordt kort ingegaan op dit gebiedseigen beleid, onderverdeeld in de onderwerpen, Ecologische Hoofdstructuur en Cultuurhistorische Hoofdstructuur.

3.4 Structuurvisie Noord Holland 2040 (Ontwerp), kwaliteit door veelzijdigheid

Noord-Holland bevat een grote variatie aan bijzondere landschappen, die door ruimtelijke ontwikkelingen steeds verder onder druk is komen te staan. De landschappen vormen, om dit tegen te gaan, de basis voor verdere ontwikkeling in de provincie.

Drie andere trends hebben ook invloed op de gevolgen voor de provincie.

- **Globalisering.** Vervagen van grenzen tussen landen, met daardoor vrijer verkeer van personen en goederen;
- **Klimaatverandering.** Als gevolg van de klimaatverandering moet men rekening houden met veiligheidsvraagstuk door zeespiegelstijging, wateroverlast door hevige regenval, en verdroging en verzilting in de drogere periodes;
- **Demografische veranderingen.** Afname van jongeren en beroepsbevolking (2025) en bevolking grotere en kleinere kernen (2040) en toename ouderen. Tot 2025 een verwachte druk op woningmarkt door huishoudensgroei.

Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de bevolkingskrimp op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied realiseren van duurzame energie draagt ze actief bij aan de CO₂-reductie.

Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen houdt ze de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en te bezoeken.

Om de bovenstaande keuzes te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland drie hoofdbelangen en een twaalfal hieraan ondergeschikte belangen benoemd.

Klimaat- bestendigheid	Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik
Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast	Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten
Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater	Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken
Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie	Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting
		Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij
		Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten
		Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen

Klimaatbestendigheid

Bescherming tegen overstroming en wateroverlast worden opgevangen door het versterken van de waterkeringen en het aanwijzen van ruimte voor waterberging. Waterberging gebeurt voornamelijk fijnmazig, maar waar nodig wordt dit integraal aangepakt in combinatie met woningbouw, recreatie of natuur. De provincie zorgt voor voldoende ruimte voor waterkeringen, watersystemen en piek- en calamiteitenbergingen.

De Provincie Noord-Holland wil zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering. Voorbeelden zijn:

- beperken energieverbruik in stedelijk gebied, bedrijventerreinen en glastuinbouw;
- ruimte voor opwekken en distribueren van grootschalige duurzame energie;
- ruimte voor kleinschalige duurzame energie en het stimuleren van innovatie hiervan.

Ruimtelijke kwaliteit

De Provincie Noord-Holland zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen (Landschaps-DNA) van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. Om dit te kunnen toetsen, wordt door de provincie een regionaal Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond.

Door de “Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen” (ARO) wordt over deze nieuwe plannen buiten bestaand bebouwd gebied geadviseerd naar Gedeputeerde staten. Ook nieuwe ontwikkelingen aan de randen de Noord-Hollandse dorpen moeten plaatsvinden op de kernkwaliteiten van deze dorpen (Dorps-DNA).

De Provincie zet zich ook in om de biodiversiteit van de natuur te vergroten en het realiseren van zoveel mogelijk natuur. Kern van het natuurbeleid is de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de verbindingzones en nationale parken en Natura 2000 gebieden. Daarnaast richt de Provincie Noord-Holland zich op het behouden van weidevogels en het karakteristieke open weidelandschap waarin zij leven.

Verder staat het groen, met name rondom de steden, onder druk. De provincie vindt een goede toegankelijkheid van recreatief groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat. De verstedelijkingsdruk op het groen rond de steden moet daarom zoveel mogelijk worden opgevangen door binnenstedelijke verdichting. Hierbij gaat de Provincie uit van een intensieve inrichting van de gebieden dichtbij de steden en een extensievere inrichting op grotere afstand van de stad.

Duurzaam ruimtegebruik

Door externe veiligheid, bodem, geluid en geur en lucht integraal mee te nemen in gebiedsontwikkeling worden milieuknelpunten opgelost en voorkomen, en worden kansen voor duurzaam ruimtegebruik en verbeterde leefbaarheid benut..

Aan de woningvraag wordt zoveel mogelijk beantwoordt binnen Bestaand Bebouwd Gebied. Verder is er aandacht voor demografische veranderingen als krimp.

- Landbouw

De Beemster wordt niet geschaard onder het productielandschap, maar valt onder ‘Nationaal Landschap van veenweide en droogmakerijen’.

De provincie stuur voor de Beemster aan op een ‘Gebied voor gecombineerde landbouw’. De gemeente Beemster is echter van mening dat dit bedreigend is voor een optimale bedrijfsontwikkeling in de droogmakerij en daarmee voor het agrarische gebruik als drager van het werelderfgoed.

- Recreatie en toerisme

In het algemeen zet de provincie zich in om het binnen- en buitenlands bezoek aan Noord-Holland te bevorderen. Ze zet in op het ontwikkelen van een compleet samenhangend netwerk van recreatieve verbindingen (wandelpaden, lange afstandwandelpaden, fietspaden, landelijke lange afstandfietsroutes, een regionaal fietsknooppuntennetwerk en tot slot het vaarwegennetwerk.

Gemeentelijke reactie op de Structuurvisie Noord-Holland

De Structuurvisie Noord-Holland is op dit moment nog in ontwikkeling. Het ontwerp van de structuurvisie Noord-Holland 2040 van de Provincie Noord-Holland heeft van 22 oktober tot en met 2 december 2009 ter inzage gelegen.

In dit kader heeft de gemeente Beemster inhoudelijk gereageerd op een aantal punten van de ontwerp Structuurvisie Noord-Holland. Naast de gemeentelijke reactie is ook vanuit de Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland, waarin de gemeente participeert, een reactie naar de provincie verstuurd.

Na verwerking van de reacties zal het beleid en de beschrijving en doorwerking daarvan in dit bestemmingsplan indien nodig, worden aangepast.

4

Thematisch beleid en onderzoek

4.1 Landbouw

Beleidskader

Het Rijk, de Provincie Noord-Holland en ook de gemeente Beemster streven naar een duurzame landbouw in het plangebied. Juist ter behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap, met name de openheid, is duurzame en grondgebonden landbouw van belang. De agrarische sector heeft bij deze vorm van landbouw, zo nodig met ondersteunend economisch beleid, een economisch perspectief, en de bedrijfsvoering gaat in principe niet gepaard met een verstoring van het ecosysteem. Bovendien worden deze activiteiten maatschappelijk gedragen. De specifieke mogelijkheden voor landbouw zijn afhankelijk van het gebiedseigen beleid dat voor deze droogmakerij in Laag-Holland is opgesteld. Dit gebiedseigen beleid wordt onder meer bepaald door de aanwezigheid van beschermingswaardige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen met aanzienlijke ruimtelijke effecten zijn hier niet toegestaan.

In het plangebied zijn met name akkerbouw-, veehouderij- en vollegrondstuinbouwbedrijven gevestigd. Veel bedrijven zijn gemengd. Ten aanzien van akkerbouw geldt geen specifiek gebiedsgericht beleid. Voor veehouderij is dat wel het geval. Grondgebonden veehouderij dient behouden en versterkt te worden, aangezien het landschap hierdoor wordt behouden en versterkt. Zowel vestiging van nieuwe bedrijven als uitbreiding van bestaande bedrijven is mogelijk. De mogelijkheden voor grondgebonden bedrijfsvoering dienen via het bestemmingsplan voor langere tijd veilig gesteld te zijn, om in aanmerking te kunnen komen voor structuurverbeterende maatregelen. Deze mogelijkheden zien op duurzame productie en op het bevorderen van verbrede landbouw (waaronder recreatie en landschap). Intensieve veehouderij kan tot andere ruimtelijke gevolgen leiden dan grondgebonden veehouderij. Provincie en gemeente benaderen intensieve veehouderij daarom restrictiever. Vestiging van nieuwe intensieve veehouderijen is uitgesloten. Bestaande bedrijven behouden hun mogelijkheden om de bedrijfsvoering als volwaardig bedrijf voort te zetten.

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Waterland (ISW) en het Programmabureau Groene Long, de voorloper van het huidige programmabureau Laag Holland, hebben het rapport "leidraad verbrede landbouw in bestemmingsplannen" (augustus 2005) gepresenteerd om in bestemmingsplannen sturing aan verbrede landbouw te kunnen geven. Het ziet enkel op nevenactiviteiten van agrariërs van wie de gronden als 'agrarische doeleinden' worden bestemd.

Van verbrede landbouw is sprake als:

- de nevenfunctie een bijdrage levert aan het inkomstenniveau;
- ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- verbonden is aan het agrarisch perceel.

Door het Rijk wordt ruimte geboden om ondernemerschap in het landelijk gebied te ontwikkelen. De Provincie Noord-Holland staat eveneens positief tegenover nevenfuncties, zij het dat deze alleen binnen het bouwperceel mogen worden uitgeoefend, en dan wel in de bestaande bebouwing.

Het merendeel van de gemeenten in de regio Waterland wil aan het ontwikkelen van nevenfuncties veel ruimte geven. De vigerende bestemmingsplannen zijn hier doorgaans niet op toegerust. Het is van belang dat zorgvuldig wordt afgewogen welke nevenfuncties gewenst zijn.

De wijze waarop nevenfuncties in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vraagt eveneens om keuzen van de gemeente. Grofweg kunnen de volgende mogelijkheden daartoe onderscheiden worden:

- het gebruik van een limitatieve lijst met toegestane nevenfuncties;
- ook is het mogelijk om te werken met criteria waaraan de functies moeten voldoen;
- natuurlijk is een combinatie evenzeer denkbaar.

Het toestaan van de functies wordt via ontheffing geregeld. In dit bestemmingsplan is voor een limitatieve lijst gekozen om verbrede landbouwactiviteiten toe te laten.

De provincie Noord-Holland heeft middels de notitie “Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing” (juni 2005) beoogd, onder voorwaarden, meer ruimte te geven aan andere, niet agrarische activiteiten, zoals wonen, werken, recreëren en zorg. Onder vrijkomende agrarische bebouwing wordt in dit beleid verstaan: bebouwing op een bestaand agrarisch bouwperceel dat door geheel of gedeeltelijke beëindiging van het agrarische bedrijf vrij komt voor de vestiging van een niet-agrarische functie. De ruimte wordt gegeven, maar wel zo dat de kwaliteit van het landschap en de monumentale bebouwing behouden blijft en waar mogelijk wordt verbeterd.

Deze bescherming is vastgelegd in een toetsingskader, waarin de provincie regels geeft voor vrijkomende agrarische bebouwing. Dit omvat algemene regels, maar ook specifieke regels die alleen van toepassing zijn bij specifieke functies; wonen, werken of recreatie. Zo mag de functie ‘wonen’ alleen worden gerealiseerd bij volledige beëindiging van de agrarische functie van het perceel. En mogen de functies ‘werken’ en ‘recreatie’ alleen in de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. De belangrijkste algemene regel is wel dat de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet mag beperken.

Bij het wel of niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen in vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied dient het provinciale toetsingskader richtinggevend te zijn. Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat iedere locatie eigen mogelijkheden en beperkingen bezit. Binnen het provinciale kader is dan ook behoefte aan maatwerk, waarbij ruimte is voor een eigen gemeentelijke visie. Deze visie kan worden neergelegd in een Welstandsnota, Beeldkwaliteitplan of een Landschapsontwikkelingsplan.

Agrarische enquête

Ter voorbereiding van de toedeling van bestemmingen aan de agrarische bedrijven heeft de gemeente onder alle agrarische bedrijven een enquête uitgevoerd. In de enquête is gevraagd naar de bedrijfsstructuur, de omvang van het bedrijf, de aanwezige bebouwing en de toekomstverwachtingen voor het bedrijf. Bij het enquêteformulier was een verbeeldingje gevoegd waarop het voor het bedrijf voorgestelde bouwvlak was ingetekend. Ondernemers konden hierop reageren en hun wensen, suggesties en eventuele correcties kenbaar maken.

In totaal zijn 236 bedrijven benaderd, hiervan hebben 103 bedrijven gereageerd. Niet alle formulieren bleken voldoende duidelijk te zijn ingevuld, of waren niet bruikbaar omdat de huisnummering e.d. niet juist was. Uiteindelijk bleven 95 formulieren over die op hun consequenties voor het plan beoordeeld konden worden.

Op grond van de ingebrachte antwoorden is de ontwerpregeling op de verbeelding in 48 gevallen aangepast. Daarbij ging het vaak om de situering van het bouwvlak in relatie tot de reeds bestaande bebouwing of recent vergunde bebouwing. Enkele bedrijven waren reeds gestaakt en konden een andere bestemming (meestal wonen) krijgen.

De enquête heeft een goed inzicht gegeven in de bestaande productiestructuur van bedrijven en in de aanwezigheid van bebouwing per bedrijf. Waar het vastleggen van bouwvlakken veelal maatwerk vraagt, is dankbaar gebruik gemaakt van dit omvangrijke databestand.

Duidelijk is dat de grondgebonden bedrijfsvoering van akkerbouw, weidebouw en vollegrondstuinbouw overheerst, en veelal ook in een uiteenlopende menging van deze produktietakken.

Deze activiteiten lenen zich goed om ondergebracht te worden in één agrarische bestemming. Hiermee kan ook makkelijk tegemoet gekomen worden aan het dynamische karakter van de ondernemingen. Een al te specifieke bestemmingstoedeling voor de verschillende productietakken zou hierop belemmerend kunnen werken.

Op de vraag naar de toekomstverwachting antwoordden veel ondernemers dat zij zich voorbereiden op schaalvergroting en daarom in de naaste toekomst uitbreiding van bedrijfsbebouwing en dus vergroting van het bouwvlak wensten. In enkele gevallen is hieraan tegemoet gekomen, namelijk daar waar een relatief klein bouwvlak in verhouding met de aanwezige bebouwing aanwezig was en een voldoende duidelijk inzicht in de ontwikkeling van het bedrijf was gegeven. Slechts in een enkel geval werd uitbreiding van kassen voorzien. Van een ontwikkeling naar meer teeltondersteunend glas is niet gebleken.

Een enkeling heeft aangegeven in de toekomst met de bedrijfsvoering te stoppen in verband met de afwezigheid van een opvolger. Maar praktisch alle ondernemers voorzien groei voor hun bedrijf als gevolg van de noodzakelijke schaalvergroting.

Het bedrijfseconomisch functioneren van de bedrijven is in de enquête niet onderzocht. De bestaande trend van afname van het aantal bedrijven in de toekomst kan op basis van deze enquête voor de Beemster niet worden aangetoond.

Een tweede ontwikkeling die vaak is genoemd is die naar verbrede landbouwactiviteiten.

De belangstelling hiervoor is groot. Vaak is dit genoemd in combinatie met verdere ontwikkeling en groei van het oorspronkelijke agrarische activiteiten, en niet als compensatie voor verminderde agrarische bedrijfsvoering.

Veel verzoeken om grotere agrarische bouwvlakken zijn in dit stadium van planvoorbereiding (nog) niet gehonoreerd. Omdat voor uitbreiding en planologische inpassing van nieuwe bedrijfsbebouwing meer criteria gelden dan in een enquête tot uiting kunnen worden gebracht, namelijk de onderbouwing vanuit de bedrijfseconomische noodzakelijkheid en toetsing aan de volwaardigheid van het bedrijf, en omdat hiervoor ook procedures moeten worden gevoerd, kunnen deze verzoeken in een later stadium volgens de in het bestemmingsplan opgenomen procedures voor ontheffing en wijziging worden behandeld.

Polder Paarden

De gemeentelijke Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken “Polder paarden” maakt een onderscheid tussen (professionele) paardenhouderijen en paardenbakken bij particulieren.

De paardenhouderijen kunnen worden onderscheiden in drie vormen:

- productiegericht;
- gebruiksgericht;
- een mengvorm van de vorige twee vormen.

Een productiegerichte paardenhouderij is een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, en trainen en verhandelen van paarden. De productiegerichte paardenhouderij is een agrarische activiteit en valt binnen de bestemming “Agarisch met waarden (AW)”.

Een gebruiksgerichte paardenhouderij is een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone. Voor zover dit geldt voor de manegebedrijven, is dit in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt binnen de bestemming “Sport (S)” en specifiek aangeduid als ‘manege’. Het houden van pensionpaarden is ondergebracht in de bestemming “Recreatie (R)” met de aanduiding ‘gebruiksgerichte paardenhouderij (ph)’.

Paardenbakken bij particulieren

Veel particulieren houden hobbymatig paarden. De faciliteiten daarvoor worden ingepast in de (woon)bestemming. Een paardenbak bij particulieren mag niet groter zijn dan 800 m². Tevens geeft de nota nog nadere eisen ten aanzien van het bij de paardenbak behorende bebouwing en inrichting. In het bestemmingsplan is dit ondergebracht in de bestemming “Wonen (W)”.

4.2 Water

Beleidskader

In de waterparagraaf van het bestemmingsplan werken de doelstellingen van de “Europese Kaderrichtlijn Water (2000)” en die van het nationale en provinciale waterbeleid, voor zover voor het plangebied relevant, door.

De Kaderrichtlijn heeft als doelstelling landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

De “Vierde Nota Waterhuishouding” is momenteel het kader voor het nationale waterbeleid. Dit beleid heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets.

Waterproblemen mogen niet worden afgewenteld, waarbij uitgegaan wordt van de trits: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Anders gezegd, het water zoveel mogelijk in het eigen systeem vast houden en in uiterste noodzaak pas afvoeren naar elders. Daar waar afwenteling onontkoombaar is, zal in principe mitigatie en/of compensatie nodig zijn.

Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de waterkwaliteit. Wanneer op onvoldoende wijze uitvoering is gegeven aan de watertoets, wordt goedkeuring aan het plan onthouden.

Watertoets

De watertoets waarborgt de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Met dit procesinstrument worden ruimtelijke plannen en besluiten op waterhuishoudkundige aspecten aan het geldende ruimtelijke beleid getoetst. De grootste winst ligt bij vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Na overleg met hoogheemraadschap zullen de bevindingen hieruit in deze paragraaf worden beschreven.

Onlangs heeft in samenwerking met HHNK en grondgebruikers het Des Beemster project waterberging ertoe geleid dat er straks circa 40% (nu 26%) van het grondoppervlak op laag waterpeil komt te staan, waarmee in ruime mate wordt voldaan aan de gestelde toekomstige doelen en klimatologische voorwaarden. De genoemde 40% betekent een equivalent van ruim 16 hectare grondoppervlak wat als waterberging kan dienen zonder dat de cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.3 Cultuurhistorie

In het kader van de Nota Belvedere ⁴ zijn De Beemster en De Stelling van Amsterdam als cultuurhistorisch waardevol gebied (Belvédèregebied) aangewezen. Voor De Beemster en De Stelling van Amsterdam worden gebiedseigen ontwikkelingen die te maken hebben met het bestaande (agrarische) gebruik, nieuwe kleinschalige vormen van recreatie, wonen en werken niet op voorhand onmogelijk gemaakt (credo van de Nota Belvedere: 'behoud door ontwikkeling'). Voorwaarde hiervoor is een goede visuele en functionele inpassing in het landschap die de ruimtelijke kwaliteit en het specifieke karakter van het gebied aantoonbaar ondersteunt. Concreet gaat het in Beemster om het unieke 17e eeuwse (landschaps) architectonische ensemble bestaande uit:

- het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
- de ringdijk en de ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
- de structuur en het karakter van het beschermde stadsgezicht Middenbeemster op assenkruis van wegen;
- de relatief hoog gelegen wegen met laanbeplanting;
- de monumentale boerderijen en buitens;
- de 19e eeuwse gemalen en molengangen;
- de vijf forten van de Stelling van Amsterdam.

In het streekplan is een kaart opgenomen waarin naast de groene waarden en de milieubeschermingsgebieden de cultuurhistorische waarden worden weergegeven voor de gehele provincie. De onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze verbeelding en hierin wordt duidelijk dat voor de Beemster voornamelijk de cultuurhistorische waarden van belang zijn.

Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur is in drie verschillende onderwerpen onderverdeeld, namelijk archeologische, historisch-geografische en (ste-

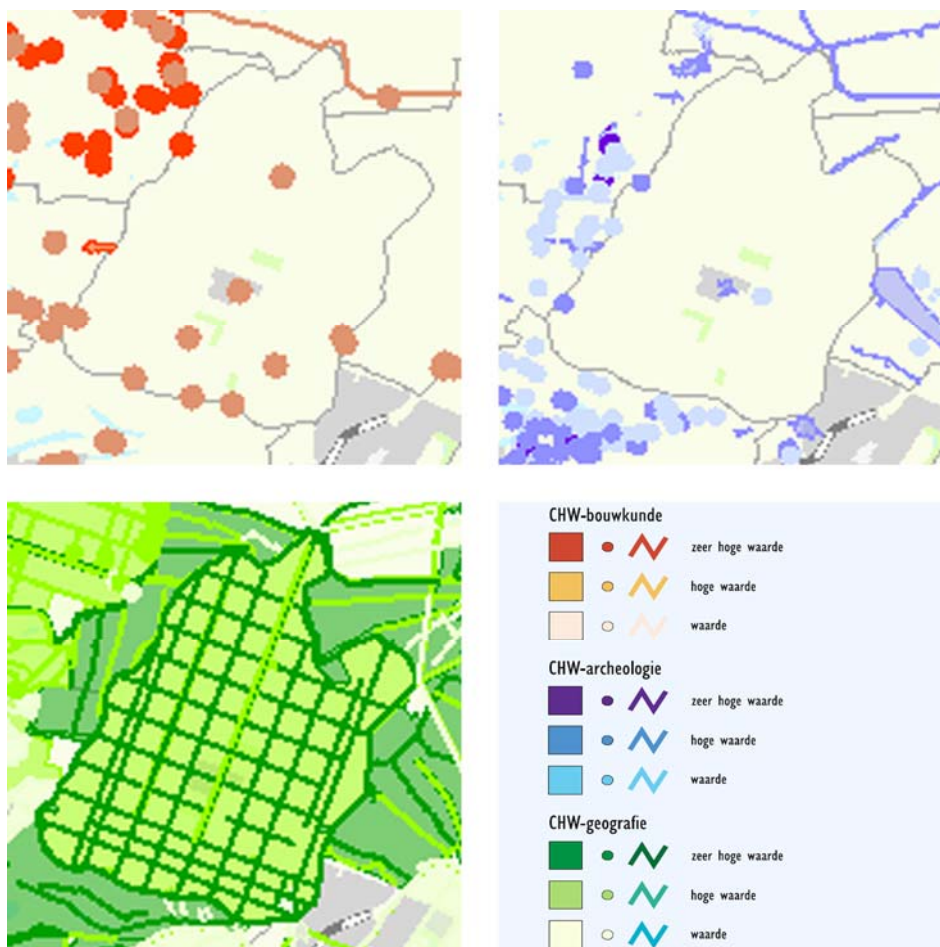
⁴ Belvédère is geen wetgevend kader geweest, maar sturend en richtinggevend. Juridische vertaling vond plaats in de nota Ruimte en, nu actueel, in de nieuwe Wro en komende AmvB Ruimte.

den)bouwkundige waarden. Samen vormen deze waarden de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur zoals beschreven in het provinciale “Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie”. Met deze cultuurhistorische waarden is bij de opzet van dit plan rekening gehouden (zie afbeeldingen 3 en 4).

■ *Groene en cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsgebieden*



afbeelding 3: Groene en cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsgebieden



afbeelding 4: bouwkundige, archeologische en historisch-geografische waarden

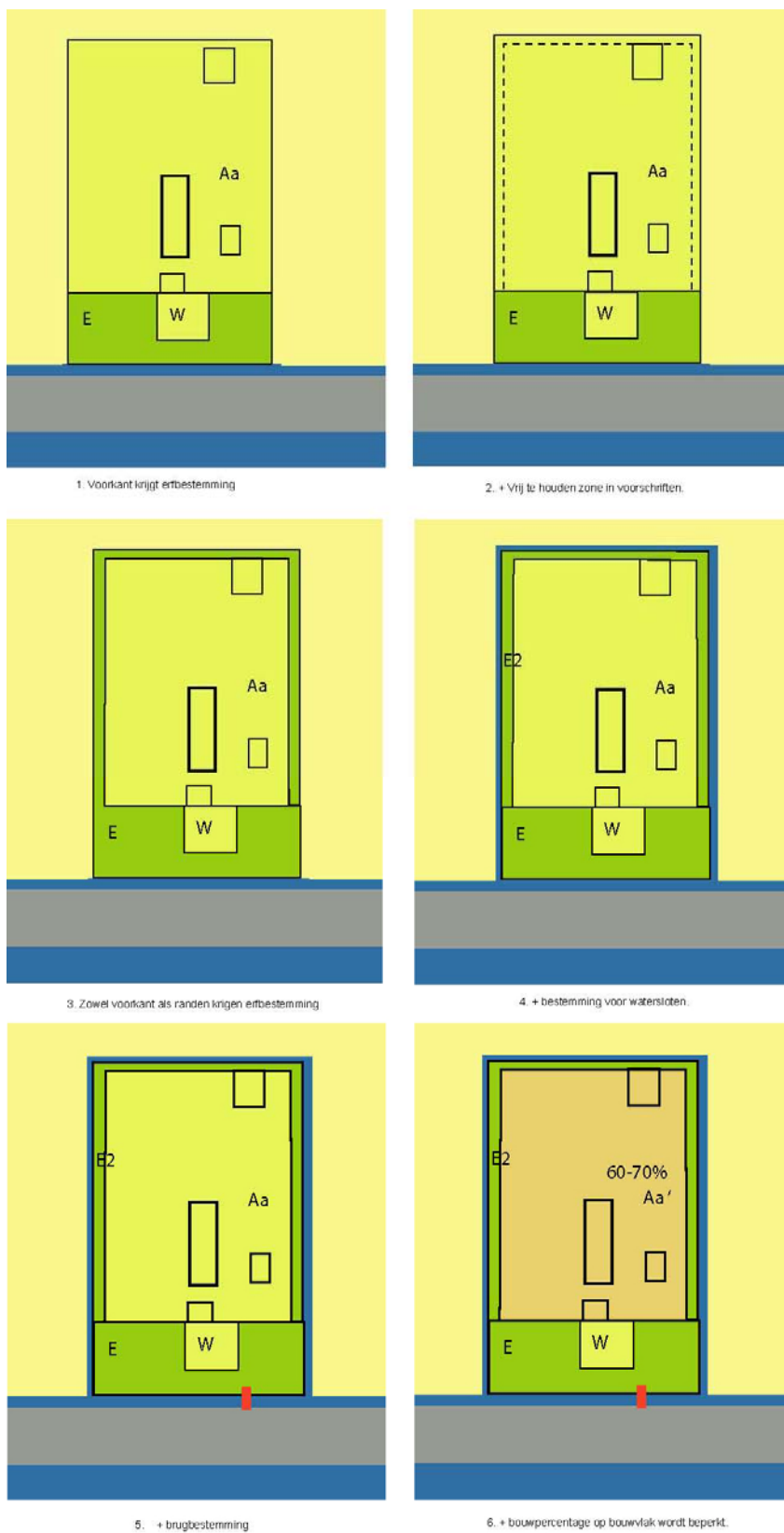
■ Gemeentelijk cultuurhistorisch beleid: "Des Beemsters"

Naar aanleiding van het benoemen van de Beemster tot Unesco werelderfgoed is het belangrijk geacht om de identiteit van de Beemster vast te stellen en om zo te kunnen bepalen welke onderdelen behouden dienen te blijven. Dit heeft geresulteerd in het rapport "Des Beemsters, een ontwikkelingsvisie voor de Beemster op basis van eigen kwaliteiten". Als vervolg op dit rapport wordt onder andere gekeken naar een visie op de toekomstige ontwikkeling op het Beemster erf genaamd "Nieuwe Visie Beemster erf". Belangrijkste uitgangspunt is hierbij de veranderingen in de landbouwsector in de Beemster. Voornamelijk de veranderingen in de bedrijfsvoering (verbreding en schaalvergroting). Deze ontwikkelingen zullen hun neerslag kennen op ruimtelijk niveau. Het landelijk gebied en met name de erven zullen behoorlijk onder druk komen te staan. In de "Nieuwe Visie Beemster erf" worden mogelijke aanbevelingen gedaan hoe om te gaan met deze druk. Tevens heeft de visie als aanbeveling gediend voor dit bestemmingsplan. In afbeelding 6 worden voorbeelden van een eigentijdse inrichting en eigentijds gebruik van het oorspronkelijke erf gegeven, zoals vermeld in het rapport "Nieuwe Visie Beemster erf".

Het bestemmingsplan is gericht op dezelfde kernwaarden waarop de modellen zijn gebaseerd, maar het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om deze modellen in de praktijk in gelijke mate af te dwingen. Voor een uitgebreide toelichting over de achtergronden verwijzen wij naar het rapport *“Nieuwe Visie Beemster erf”*, met als ondertitel *“een plan van aanpak voor de toekomstige ontwikkeling van het Beemster erf”* die in opdracht van Bureau Des Beemsters is opgesteld d.d. 2 september 2008 door REDscape.

Afbeelding 6 toont de conceptmodellen voor het Beemster erf. De gemeenteraad zal uit deze modellen nog een keuze maken. Op basis van die keuze kan het bestemmingsplan verder worden uitgewerkt voor wat betreft de bestemming en de inrichting van het erf.

In het hele plangebied treft men panden aan die aan te merken zijn als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hierbij gaat het veelal om monumenten (Rijk, provincie), waarvoor de Monumentenwet en de Rijks en provinciale monumentenverordeningen van toepassing zijn. Een bestemmingsplan is in beginsel niet het instrument om deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te beschermen. Daarom worden hierover geen beschermende regels opgenomen. Een gemeentelijke monumentenverordening is hiervoor mogelijk een beter instrument. Wel kan een bestemmingsplan de randvoorwaarden scheppen om het behoud van dit soort panden te stimuleren en te garanderen, bijvoorbeeld door de mogelijkheid te creëren voor het onderbrengen van één extra woning. In dergelijke panden kan voorts enige verbreding van de woon- of agrarische functie worden toegestaan. Een voorbeeld in dit verband is ‘Hotel de Boerenkamer’. Stichting Hotel de Boerenkamer biedt comfortabele 4-sterren gastenkamers aan op diverse boerenbedrijven in Waterland en omstreken, zoals o.m in Noordbeemster.



afbeelding 5: zes modellen uit "Nieuwe Visie Beemster erf"

Onderstaand wordt per model beschreven wat in afbeelding 6 schematisch is weergegeven:

Model 1

In dit model krijgt de voorkant van de woning een erfbestemming. Voorschriften (in de vorm van aanbevelingen) worden aan deze erfbestemming gekoppeld. Op dit moment heeft de voorkant van ieder woning een agrarisch bestemming; hij kan bijvoorbeeld met maïs beplant worden.

Model 2

Dit model gaat een stap verder dan het vorige. Voorgesteld wordt om in de voorschriften een grens waarin niet gebouwd mag worden op te nemen. Deze zone kan eventueel 10 à 11 meter breed zijn, naar aanbeveling van Landschap Noord-Holland. Er mogen ook geen wegen of verharding aanwezig zijn in deze strook. Incidentele afwijkingen (van een paar procent) kunnen eventueel worden geaccepteerd. Deze aanvullende maatregel wordt in de bestemmingsverbeelding niet zichtbaar gemaakt.

Model 3

Dit model stelt hetzelfde voor als model 2, maar wordt met een eenduidige kleur gemarkeerd in de bestemmingsverbeelding. De groene kleur krijgt een erfbestemming. Dit maakt het voor de bewoner een zeer leesbaar en eenduidig begrip. De betekenis van de erfbestemming kan in de voorschriften met richtlijnen of in een aparte gemeentelijke beleid nader uitgelegd worden.

Model 4

Dit model stelt de vraag of de sloot om het erf een aparte bestemming moet krijgen. Op dit moment is dat niet het geval. Hier wordt de loop van het water vastgesteld in het bestemmingsplan. In het kader van het herstellen van de Kopergravure van de Beemster kan dit een voordeel hebben voor watertransacties en compensatie. Dit model zou ook in combinatie met model 3 uitgevoerd kunnen worden. Dit model noemen we dan model 5a.

Model 5

In dit model krijgt de brug een bijzonder brugbestemming. Op deze manier kan de brug in de toekomst beter beschermd worden.

Model 6

Met dit model wordt voorgesteld om het bebouwingspercentage op de erf terug te brengen naar een minder dichte opzet: tussen bijvoorbeeld 60% of 70%. Bij sommige erven wordt het bouwvlak letterlijk volgebouwd. Dit reglement kan beter vertaald worden als een reglement dat flexibiliteit wat betreft de plaatsing en ligging van aanvullende bijgebouwen voorstaat in plaats van een reglement dat het volbouwen van het hele bouwvlak bewerkstelligt. Aan de gemeente en zijn bewoners om deze afweging te maken.

4.4 Gemeentelijk archeologiebeleid

Ook op gemeentelijk niveau is specifiek beleid geformuleerd ten aanzien van mogelijke archeologische waarden. Hiervoor is de "Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster" vastgesteld. Hierin worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld.

Bij deze nota is een beleidsverbeelding gemaakt waarvan is af te lezen waar welk soort beschermingsregime van toepassing is

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

Buitenplaatsen:

- grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm bij een planomvang van >50 m² (voor tuinen > 500 m²);

Boerderij-erven:

- werkzaamheden dieper dan 40cm bij planomvang > 5000 m²;

Eendenkooien:

- werkzaamheden dieper dan 40cm bij planomvang > 50 m²;

Molengangen/-plaatsen:

- werkzaamheden bij molenplaatsen: dieper dan 40cm bij planomvang > 50 m²;
- werkzaamheden bij molengangen: dieper dan 40cm bij planomvang > 500 m²;
- werkzaamheden waarbij de doorsnede en opbouw van van kaden en waterlopen kunnen worden opgemeten moeten onder archeologische begeleiding plaatsvinden;

Ringdijk:

- per geval beoordelen van noodzaak onderzoek;

Overig gebied:

- hierop is geen archeologieregiem van toepassing (besluit 26 juni 2008).

Recent is een vervolg op dit onderzoek verschenen, namelijk de uitwerking van de nota wat betreft nader archeologisch onderzoek naar buitenplaatsen, tuinen eendenkooien en molengangen: "Geluk in de Beemster" (2009). Nu al is bekend dat de contouren van een vijftal buitenplaatsen met tuinen mogelijk archeologisch beschermd zouden kunnen worden.

4.5 Visie op beeldkwaliteit Nekkerzoom “Binnen de Perken” (concept)

Doel

De concept visie op beeldkwaliteit voor de Nekkerzoom heeft ten doel om de basis te vormen voor nieuwe ontwikkelingen in een klein deel van het plangebied, te weten de Nekkerzoom. De ontwikkelingsvisie, tevens visie op beeldkwaliteit, zal ook een vertaling in bestuurlijke en juridische regels (waaronder het bestemmingsplan) krijgen. De visie dient bovendien richting te geven aan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn zonder de karakteristiek van de Beemster en de ruimtelijke samenhang in de Beemster aan te tasten.

De visie

Het gebied Nekkerzoom is gelegen tussen de Zuiddijk, de A7 en de Volgerweg. De westgrens is ongedefinieerd en gekozen op basis van ruimtelijke overwegingen. Op de overgang van het kenmerkende open landschap van de Beemster naar het meer gesloten gebied van de Nekkerzoom.

In de visie worden de volgende waardevolle structurelementen onderscheiden:

- ruitpatroon van water en wegen;
- Ringvaart en dijk;
- Vredenburgweg (nav Rijksweg A7 aangelegd);
- beemsterkavelpatroon (slotenpatroon);
- buitens;
- patroon van paden en tuinen(raster).

Langs de drie paden zijn in de loop van de tijd woningen gesitueerd. Men is op de oorspronkelijke tuinderijen gaan wonen. Deze woningen hebben een andere oorsprong dan de woningen langs de linten van het ruitpatroon.

Het gesloten beeld in de Zuidoosthoek is het gevolg van verdichting van de linten enerzijds, maar komt met name door de schaalverkleining en verdichting aan de paden. Bovendien kennen de uiteenlopende kavels een divers grondgebruik, waarin kassen, paardenweitjes, bos en weide elkaar afwisselen. Erfbeplanting, bosjes en grote tuinen leiden tot een bijna bosachtig dicht beeld.

Het rapport constateert een buitenrand en een binnenwereld. De buitenrand is gekoppeld aan de doorgaande en overkoepelende wegenstructuur van Volgerweg, Nekkerweg, Zuiddijk en daartussen de Zuiderweg. De openheid bij, met name de eerste drie wegen, staat in contrast met de gesloten binnenwereld langs de paden.

In de visie wordt de Nekkerzoom omschreven als een laagdynamisch gebied. De visie op beeldkwaliteit heeft daarom een conserverend karakter gekregen. Nieuwe bebouwing is incidenteel mogelijk mits wordt voldaan aan strikte voorwaarden. Dit is mogelijk omdat de Zuidoosthoek van de Beemster door het half open karakter minder kwetsbaar is voor eventuele toevoeging van bebouwing dan de rest van de polder.

De ontwikkeling van de Nekkerzoom is gebaseerd op de huidige kwaliteiten van het gebied. Eventuele nieuwe bouwwerken dienen bij te dragen aan landschapsontwikkeling (nieuwe groen-blauwe kwaliteit). De Nekkerzoom kan zich op organische wijze ontwikkelen tot een multifunctioneel, groen landschap waar overwegend in wordt gewoond.

Voor de uitwerking van de visie zijn drie fundamentele kernwaarden benoemd. Primair bestaat deze uit het behouden en versterken van het ruitpatroon van wegen, hoofdwatertangen, beemsterkavelpatroon met sloten en het tuinenpatroon met de paden.

Daarnaast gelden voor de binnenwereld de waarden: kleinschaligheid en de functiemening. Het multifunctioneel karakter wordt hier gekenmerkt door een combinatie van wonen, werken, water, natuur en recreëren.

De visie stelt op twee niveaus een aantal uitgangspunten en/of randvoorwaarden als kader voor de voorziene ontwikkeling van de Nekkerzoom :

1. Raamwerk (structuur) :

Behouden en versterken van het ruitpatroon door:

- behoud van karakteristieke lintbebouwing;
- zichtbaar maken van hoofdwatertangen en boombeplanting;
- verdichting mag, mits karakteristieke bebouwingsbeeld van de linten, waarin open ruimten en bebouwing elkaar afwisselen niet wordt aangetast;
- eventueel nieuwe bebouwing staat in het lint en oriënteert zich op de weg.

Behouden en versterken van het beemsterkavelpatroon, door:

- slotenpatroon van de beemsterkavel weer beter herkenbaar te maken bij ontwikkeling;
- eventueel verbreden sloten en mogelijk te combineren met positieve impuls voor natuurwaarden en/of een recreatieve paden(netwerk).

Behouden en versterken van het tuinenpatroon en de paden, door:

- incidenteel toevoegen van woningbouw toestaan, mits sprake is van kleinschalig bebouwing op zeer grote kavels en verspringend gesitueerd ten opzichte van het pad;
- mogelijk maken om paden in westelijke richting te verlengen tot aan de Nekkerweg, waardoor een padennetwerk kan ontstaan;
- zo mogelijk terugbrengen van het tuinenpatroon middels sloten en/of beplanting.

2. Invulling binnen het raamwerk (perceel en bebouwing):

Versterken kleinschaligheid van bebouwing en landschap door:

- regels ten aanzien van bouwoppervlak, bouwhoogte;
- inrichting van kavel (verplicht inrichtingsplan bij bouwaanvraag).

Functiemenging, door:

- naast wonen of werken, bijdragen aan groen, water en/of recreatie;
- recreatief netwerk van wandel- en fietspaden, gekoppeld aan ruitpatroon en paden en begeleidt door beplanting en mogelijk nieuwe gegraven water;
- landschappelijk verdichting.

Uitzondering voor het ontwikkelen van Buitens aan de Volgerweg en Zuiderweg, waarvoor geldt dat;

- onder strikte voorwaarden is deze vorm van bebouwing hier mogelijk;
- zorgvuldig ingepast in het landschap met aandacht voor cultuurhistorie;
- teruggrijpen op of refereren aan de historische situatie;
- bij realiseren buiten is aanleggen van recreatief groen een voorwaarde, evenals aandacht voor natuurontwikkeling;
- voorwaarde is dat het buiten voor een belangrijk deel openbaar toegankelijk dient te zijn;
- openbaar toegankelijke voetpaden realiseren tussen lintweg en achtergelegen pad.

Ook de Vredenburgweg heeft in het gebied een bijzondere positie. Deze weg heeft namelijk geen cultuurhistorische achtergrond en ligt in de geluidszone van de A7 en komt daarom, volgens de visie, in aanmerking voor het situeren van bedrijfsbebouwing. Ook zijn hieraan op dit moment al enkele bedrijfspanden gesitueerd.

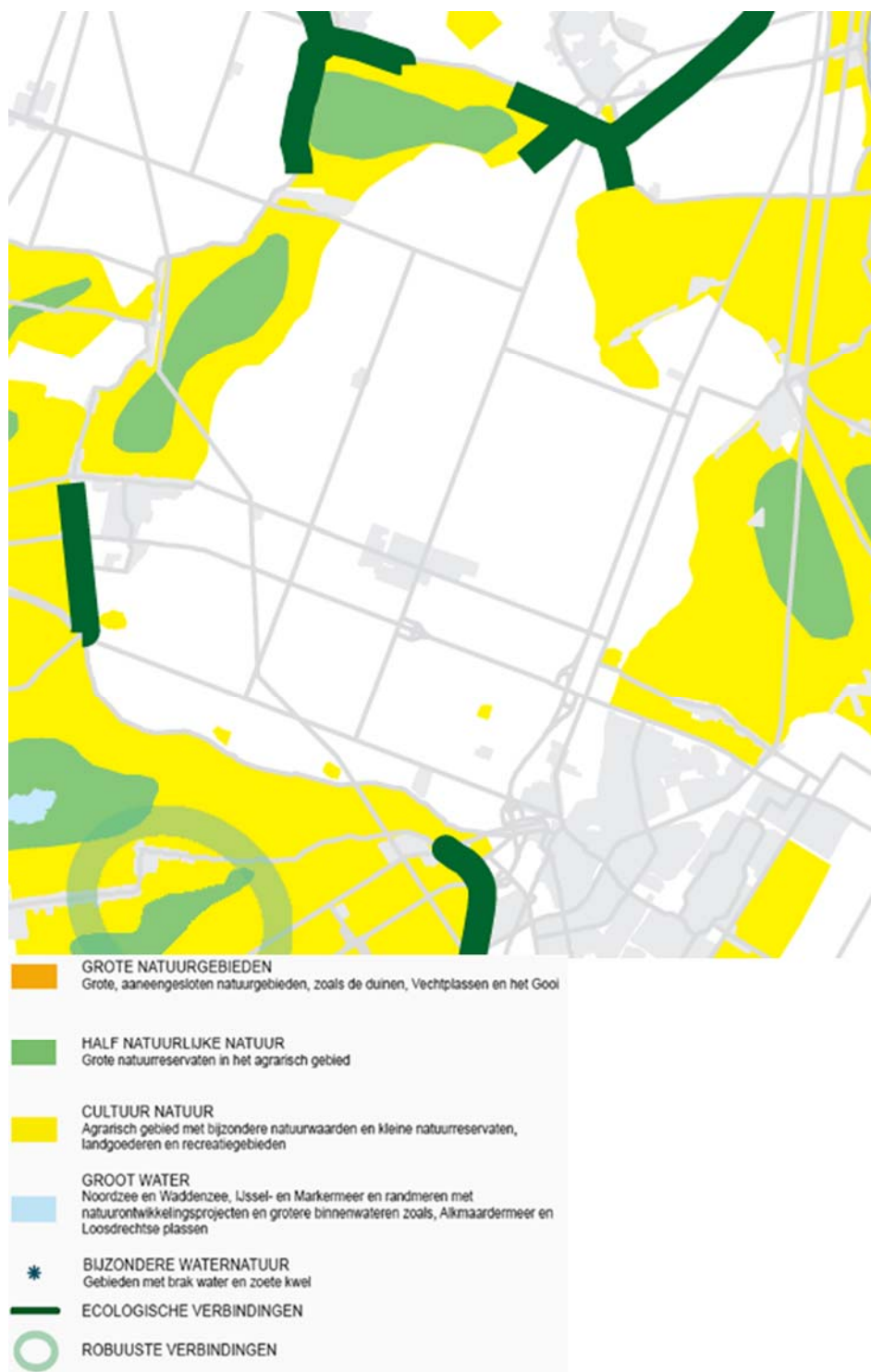
Voorwaarden zijn ook hier:

- respecteert de patronen (Ruitpatroon en Tuindersraster);
- kleine schaal, kleinschalig karakter en landschappelijk ingepast;
- functiemenging, een gemengd invulling met ruimte voor water en groen.

De Visie op beeldkwaliteit Nekkerzoom “Binnen de perken” wordt op dit moment verder uitgewerkt, zodat zij in het bestemmingsplan kan worden meegenomen. In afwachting van verdere besluitvorming hierover is er vooralsnog voor gekozen om deze nu nog niet op te nemen in het voorontwerp bestemmingsplan. Waarschijnlijk zal deze in de vervolgpprocedure wel worden ingepast.

4.6 Natuur

■ Provinciale ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones



afbeelding 6: provinciale ecologische hoofdstructuur

Bovenstaand kaartje geeft aan dat de gemeente Beemster vrijwel geheel buiten de Provinciale ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones valt. Aan de randen lopen nog ecologische verbindingzones (dikke groen lijn) die voor een klein deel wellicht nog net binnen de gemeente Beemster gerekend kunnen worden. Verder vallen de voormalige verdedigingswerken van de stelling van Amsterdam onder de aanduiding 'cultuur natuur'. Dit zijn gebieden met natuurwaarden en het betreffen landbouwgebieden, kleine natuurreservaten, landgoederen, recreatiegebieden en grote wateren met bijzondere natuurwaarden. Hier wordt in aansluiting op de aanwezige hoofdfunctie (agrarisch-cultuurlandschap) een zo hoog mogelijke natuurwaarde nagestreefd.

Rechtsgevolgen ligging binnen PEHS

In deze gebieden zijn ontwikkelingen mogelijk als ze passen binnen de natuurdoelen voor het gebied en de identiteit van het landschap versterken. De verbeelding van de PEHS is geen toetsingsverbeelding, zij geeft een indicatie van de ligging en laat zo ruimte open voor maatwerk en biedt speelruimte voor de wijze waarop de eventueel gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Natura 2000

Hoewel Beemster niet behoort tot de 'Natura 2000' gebieden, moet door de nabije ligging van de wel als zodanig aangewezen delen van de polder Zeevang, het gebied Eilandspolder, het Jisper- en Wormerveld wel rekening worden gehouden met het 'Natura 2000' beleidsregiem. Rond deze gebieden zijn 'speciale beschermingszones' (sbz's) van kracht, waar nieuwe ontwikkelingen eveneens getoetst moeten worden aan hun effecten op de natuurlijke waarden van het aangrenzende 'Natura 2000' gebied. Indien zich nieuwe projecten aandienen, geldt het volgende:

- a. in de bedoelde zones (sbz's) mogen geen storende factoren optreden die een significant effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- b. een plan of project moet op effecten worden getoetst en mag alleen worden uitgevoerd als zekerheid wordt verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast;
- c. als een plan of project significante negatieve gevolgen heeft en geen alternatieve oplossingen voor handen zijn, mag dat plan/project slechts worden gerealiseerd als sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale en economische aard;
- d. maar dan dienen wel compenserende maatregelen te worden genomen teneinde het Europese ecologische netwerk in stand te houden;
- e. de jacht in deze gebieden is verboden.

Flora en fauna

Voor het gehele bestemmingsplangebied is een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de stand van de natuur: "De natuur van de Beemster anno 2006/2007" (Ecologisch Adviesbureau B. Kruijsen, 1 april 2007). Via veldwerk en op basis van literatuurstudie/-analyse is een zo goed als volledig overzicht van de aanwezige flora en fauna opgesteld. Het volledige rapport is als bijlage A bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

De belangrijkste conclusies zijn de volgende:

1. Floristisch gezien zijn er geen bijzonder waarnemingen gedaan. Alleen op een enkele plaats in de oeverzone van de ringvaart komt de beschermde soort Zwanebloem voor.
2. Langs de ringvaart zijn geen bijzondere libellen en dagvlinders waargenomen.

3. De westelijke en oostelijke ringvaart herbergt een redelijke visfauna met daarin vier soorten van de rode (=beschermde) lijst.
4. De Beemster is belangrijk voor zoogdieren. Dit komt vooral naar voren bij de diergroep vleermuizen waarvan alle soorten Europese bescherming genieten volgens de Habitatrichtlijn. Wegen met oude laanbomen en watergangen zijn van betekenis als doorgangs- en jachtgebied en vormen als geheel een ecologische infrastructuur voor vleermuizen. Extra bescherming verdienen locaties met zomer- of winterkolonies zoals forten, oude gebouwen en oude bomen met natuurlijke holten. De oeverzones van de ringvaart zijn van belang als foerageergebied van de noorse woelmuis, een klein landzoogdier dat Europees is beschermd.
5. Bijzondere amfibieën komen in de Beemster niet voor. Er lijkt een tendens aanwezig naar een toename van amfibieën in de droogmakerij, wellicht als gevolg van verbeteringen van de waterkwaliteit.
6. De Beemster is voor weidevogels in het algemeen een marginaal gebied. Alleen in de zuidwest- en noordoosthoek komt een redelijke weidevogelbevolking voor.
7. Wat betreft de akkervogels weet de Gele Kwikstaart, een rode lijstsoort, zich goed te handhaven in graanvelden en op het snijvlak van wei- en bouwland.
8. Voor overwinterende vogels is de Beemster van beperkte betekenis. Brede wettingen zijn belangrijke pleisterplaatsen voor watervogels zoals Smienten uit het hoge noorden. De zuidwesthoek is van enige betekenis voor ganzen. Mogelijk dat deze betekenis groeiende is de laatste jaren.
9. De Beemster blijkt te functioneren als foerageergebied voor de lepelaar. In maar liefst 8 van de 15 meetvlakken werden foeragerende lepelaars waargenomen.
10. De vijf forten zijn min of meer natuurlijke enclaves in het cultuurlandschap en herbergen natuurwaarden, o.a. door hun natuurlijke vegetaties aan de buitenzijde van het fort en de hieraan gekoppelde soorten. Fort Spijkerboor herbergt 's winters overwinterende vleermuizen. Ook de boerenerven met boomgaarden en bosjes zijn enclaves met natuurlijke kwaliteiten.

In het onderzoek zijn de volgende voorstellen gedaan ter bescherming van de ecologische waarden:

- A. Behoud en ecologische ontwikkeling van de oeverzones van de ringvaart als leefgebied van de Noorse woelmuis en als jachtgebied van vleermuizen;
- B. Ontwikkeling van een goede waterkwaliteit van de ringvaart in verband met de onderwaterfauna;
- C. Behoud en ecologische ontwikkeling van oude bomen (met name iepen) lang de wegen in de droogmakerij ten dienste van foeragerende vleermuizen en als woonlocatie voor zomerkolonies van sommige vleermuissoorten zoals Laatvlieger en Watervleermuis.
- D. Behoud en ecologische ontwikkeling van weidevogelpopulaties en het zuidwestelijke en het noordoostelijke deel van de droogmakerij. 's Winters hierop aansluiten

met een ecologisch beheer gericht op het scheppen van leefgebied van overwinterende watervogels en ganzen.

- E. Behoud van de natuurlijke kwaliteiten van forten, boerenerven met bosjes en boomgaarden.

4.7 Milieu

Beleidskader

Het vigerend beleidskader wordt gevormd door het provinciaal milieubeleidsplan 2002 – 2006. In dit plan zijn milieudoelstellingen geformuleerd. De doelstellingen zijn zodanig concreet geformuleerd dat deze achteraf te toetsen zijn. De nadruk ligt op duurzaamheid. Die duurzaamheid zou bereikt worden door drie beleidsuitgangspunten. Dit zijn: Duurzaam produceren en consumeren, het voorkomen van schade aan de gezondheid en een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Luchtkwaliteit

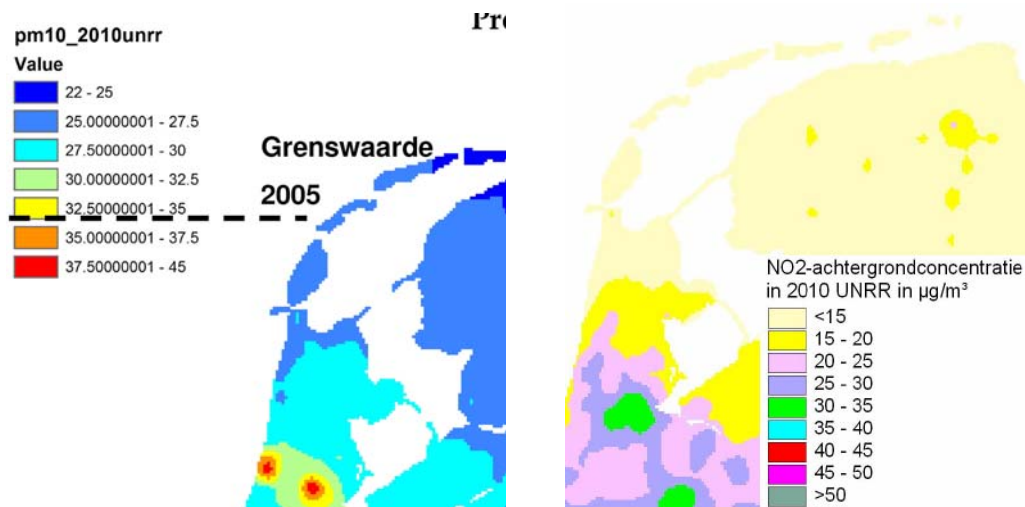
De CO₂ uitstoot zou met 2Mton verminderd moeten worden. Dit kan bereikt worden door meer duurzame energie op te wekken en op het gebruik van energie te besparen. Wateren met een kwaliteit die een bedreiging vormen voor de volksgezondheid of voor natuurwaarden dienen gesaneerd te worden.

Voor alle milieuhinderlijke activiteiten hanteert de provincie als uitgangspunt het 'standstill'-beginsel. Dit houdt in dat de milieukwaliteit niet verder verslechtert ten opzichte van het referentiejaar 1985.

In Beemster bedraagt de achtergrondconcentratie fijn stof tussen de 27,5 en 30 µg/m³ en de achtergrondconcentratie stikstofdioxide bedraagt tussen de 15 en 20 µg/m³⁵. De grenswaarde voor beide stoffen is 40 µg/m. Voor de gemeente Beemster is de af trek ten aanzien van natuurlijke bronnen 6 µg/m³ en mogelijke overschrijding van de vierentwintig-uurgemiddelde grenswaarde dient met 6 dagen te worden verminderd. Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen ontwikkelingen opgenomen die 'in betekende mate' bijdragen aan de vermindering van de luchtkwaliteit. (<1000 woningen)⁶.

⁵ Voor de achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) is het Provinciaal Actieplan Luchtkwaliteit 2005 van de Provincie Noord-Holland geraadpleegd. In het provinciaal actieplan is een prognose voor 2010 berekend.

⁶ Woningbouwlocaties, ontsloten door één weg, met netto niet meer dan 1000 woningen worden volgens artikel 3B.2 van de Regeling NIBM aangemerkt als zijnde 'niet in betekende mate'.



afbeelding 7: prognose achtergrondconcentratie PM10(links) en NO2 (rechts) in Nederland in 2010

Externe veiligheid

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het bestemmingsplan is nagegaan of er transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt via wegen en buisleidingen.

Voor het deel van de Rijksweg A7 tussen Purmerend en Hoorn is de PR 10^{-6} contour 0 m van de as van de weg en is het GR ca. 0,01 maal de oriënterende waarde⁷. De provinciale wegen N243 en N244 zijn niet vermeld in het overzicht van de risicoatlas, omdat hier geen sprake is van een kans op een externe veiligheidsrisico.

Binnen het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig, afkomstig vanaf de NAM-locatie aan de Seevancksweg in Zeevang. Langs dit traject zijn geen kwetsbare bestemmingen aanwezig.

Gelet op bovenstaande, kan worden gesteld dat in het plangebied geen sprake is van overschrijding van risicogrenswaarden en dat de externe veiligheidsrisico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen minimaal zijn.

BEVI-inrichtingen

Op de risicoverbeelding van Noord-Holland zijn geen bedrijven met risicovolle activiteiten weergegeven die liggen in het bestemmingsplangebied. Wel zijn er twee tankstations met LPG gelegen aan de Rijksweg A7 waarvan de PR 10^{-6} contour op de verbeelding zijn weergegeven. Binnen de PR 10^{-6} contour geldt in dit bestemmingplan de bestemming verkeer. Binnen het maximale invloedsgebied is slecht verspreide bebouwing aanwezig.

⁷ Risicoatlas Wegverkeer, opgesteld door AVIV, 24 maart 2003, i.o.v. ministerie van V&W.

5

Waardering en bescherming

5.1 Waardering droogmakerij

De Kopergravure uit 1644 is het uitgangspunt bij het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle Beemster. Dit kaartbeeld vormt ook de basis voor de bescherming als Unesco werelderfgoed.

De kopergravure toont het ontwerp voor de Beemster waarin de Vitruviaans begrippen 'nut' (functionaliteit), 'degelijkheid' (duurzaamheid) en 'schoonheid' worden nagestreefd. Begin 17^e eeuw was de tijd van de Renaissance. Het bijzondere aan de Beemster is dat de idealen van de renaissance op dit nieuwe land tot in detail zijn toegepast en doorgevoerd. Bovendien zijn zij gaaf bewaard gebleven en nog steeds goed herkenbaar in het landschap. De relatie tussen mens en landschap werden binnen een rationeel stelsel van maten en verhoudingen afgewikkeld.



Afbeelding Kopergravure

Het gaat om de volgende renaissance idealen die met betrekkelijk eenvoud zijn toegepast:

- vastgesteld systeem van regels met betrekking tot verhoudingen en vormkeuzen;
- ruimte voor vrij wetenschappelijk onderzoek en denken (bijv. ideale stad). Er werd gestreefd naar intellectuele prestaties. Rationele ordening in volle overtuiging;
- ontdekking van het perspectief en de invloed daarvan op de ruimtelijke ervaring;
- klassieke elementen (pleinen) en symmetrie.

De rationele ontginningswijze heeft geleid tot een rigide, maar unieke en nog steeds bewaard gebleven agrarisch landschap op basis van een verdoordacht geometrische stelsel van regels. Van de 'Beemstermaat' van 926 x 926 meter en het harmonisch vierkant van 1852x1852 meter, tot aan de exacte maatvoering van wegen en dijken. In de loop der jaren is ook een karakteristiek en samenhangend beeld ontstaan van erf-inrichting en bebouwing gebaseerd op basis van de bedrijfsvoering en tijdsgeest van destijds. Dit traditionele Beemster erf is nog veelvuldig aanwezig.

Basis van de zo gewaardeerde huidige situatie is de kopergravure. Het historisch agrarisch gebruik en de samenhangende sociale cultuur hebben vervolgens geleid tot de vorm die de erven van nu hebben. Zodra echter de functie van de erven echter verandert of verdwijnt zal de verschijningsvorm van de erven niet als vanzelf in ere worden hersteld. Bovendien zijn er recente trends en ontwikkelingen die afbreuk doen aan de zo gewaardeerde landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarde. Het vigerende plan heeft hierop nog onvoldoende antwoord, waardoor in sommige gevallen ongewenste situaties hebben kunnen ontstaan.

De volgende *tendensen*⁸ zijn geconstateerd, waarvoor geldt dat bestaande kaders onvoldoende houvast bieden of leiden tot afbreuk van de aanwezige waarden:

- de "Ruimte voor ruimte regeling" en de "Regeling vrijkomende agrarische bebouwing" is voor velen onduidelijk en onvoldoende toegespitst op de specifieke situatie van de Beemster;
- vraag naar een tweede bedrijfswoning;
- vestiging of hervestiging van nieuwe agrarische bedrijven;
- schaalvergroting en uitbreiding van het agrarisch bouwblok;
- paardenhouderijen en paardenbakken komen steeds vaker voor;
- verbreding : vraag naar de brede boer en alternatieve nevenbestemming;
- de nieuwe agrarische schuur is divers en onaantrekkelijk (schraal, grootschalig, plomp);
- de stoppende boer, een nieuwe functie voor agrarische (karakteristieke) bebouwing, veelal gaat het om functieverandering van agrarische naar wonen;
- maatvoering en vorm van bruggen, inritten, dammen. Deze zijn vaak ontoereikend (smal);
- de nieuwe woonstolp (herbouw of nieuwbouw), dient bebouwingskarakteristiek te versterken. Welstand geeft als stelregel aan : of een echte stolpboerderij, of woonhuis van landschappelijke architectuur dat past in het landschap, maar geen tussenoplossingen;
- vraag naar mogelijkheden voor een kantoor-aan-huis;
- tekortkomen communicatie van regeling en procedures;
- het Beemster erf, hoe is dit karakteristieke erf (inrichting en bebouwingsensemble) voor de toekomst te behouden en/of te versterken;
- vraag naar ruimte voor grootschalige zorg;
- behoefte aan kleinschalige zorg bij de agrariër.

⁸ Nieuwe visie Beemster erf, Een plan van aanpak voor de toekomstige ontwikkeling van het Beemster erf, REDScape, 25 november 2008

De waardering van de Beemster speelt zich af op verschillende schaalniveaus:

- structuurniveau, waarin de Kopergravure en bijbehorende stelsel aan geometrische regels bepalend is;
- perceelsniveau. De erfinrichting van en organisatie op het erf, mede in combinatie met het betreffende (agrarisch) gebruik heeft gevolgen voor de ruimtelijke beleving en karakteristiek van het gebied. Het karakteristieke Beemster erf is uitgangspunt in agrarisch gebied;
- gebouwniveau of bebouwing(saccent), een samenhangende beeldkwaliteit en de beeldbepalende panden dragen bij aan de ruimtelijke en cultuurhistorisch beleving van het gebied.

5.2 Stelling van Amsterdam

Naast de cultuurhistorische landschappelijke kwaliteiten van de Beemster droogmakerij speelt ook nog een tweede waardevolle cultuurhistorische laag. Het zuidelijk deel van de droogmakerij maakt namelijk onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam (Unesco / monumenten). Naast de vijf hier gelegen forten bestaat deze ook uit een inundatielinie. Een gebied dat vrij moest blijven van permanente bebouwing (vrij schootsveld) en in tijden van oorlog onder water kon worden gezet (inundatie).

De forten zijn op dit moment zeer verschillend in gebruik. Om ze op duurzame wijze voor de toekomstige generatie te behouden is een goede functionele invulling essentieel. De desbetreffende exploitant of eigenaar kan dan voorzien in het benodigde onderhoud. Dit bestemmingsplan biedt de ruimte voor een nieuwe vorm van gebruik.

5.3 Waarden op verschillend niveau

De waardering van de Beemster speelt zich af op verschillende schaalniveaus. Naast de structurelementen in lijn met het stelsel aan geometrische regels van de Kopergravure worden in de visies van de gemeente ook de waarden op perceelsniveau en het bebouwingsbeeld gewaardeerd.

Wij onderscheiden drie niveaus waarop de waardering van de Beemster zich afspeelt:

1. Waarden op structuurniveau

Beemstermaat :

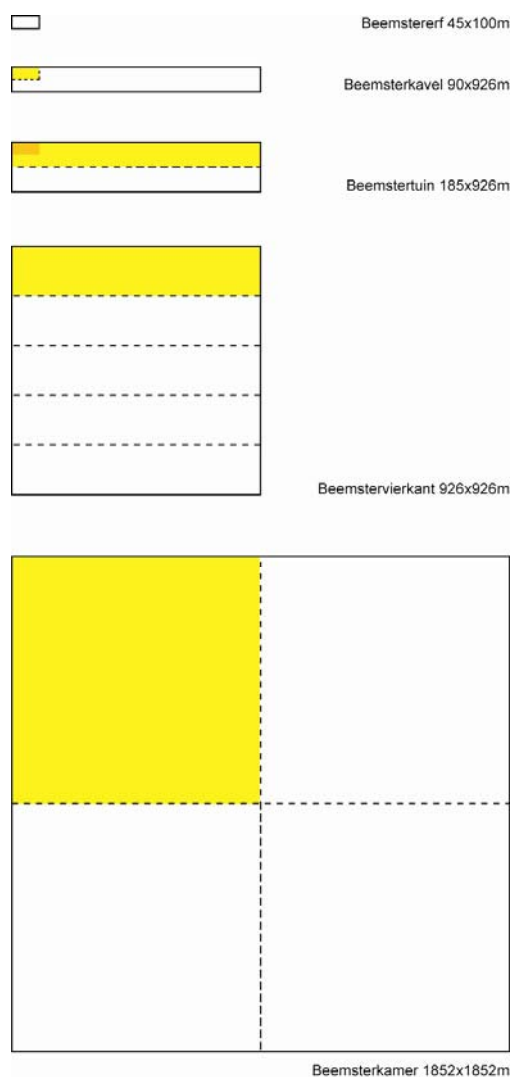
- o assenkruis van Middenweg en Midden-sloot;
- o orthogonaal patroon van wegen en water (inclusief profielen, o.a. twee dijken);
- o stelsel van tochten, sloten en ringvaart (water/bemaling);
- o bomenlanen en perspectiefwerking;
- o blokmodules, grid van 926 x 926;
- o neutraal ruimteschema, zonder hiërarchie;
- o blokken van 1852 x 1852 tot 185 x 926 (perceel) en aanpassingen richting amorfe vorm van dijk/ringvaart (mantel). Harmonisch, modulair vierkant;
- o oriëntatie van percelen;
- o kruispunten en plein(en).

In hoofdstuk 2 zijn deze waarden reeds belicht.

Uitzondering op de regel zijn :

- de 'Tuinhoek', met een afwijkende maatvoering binnen het geometrisch stelsel;
- kruisoord, een oud stuk veenland met geploide molengang en een aangepaste verkaveling en wegenstructuur.

De Beemster bouwdoos verbeeldt:



2. Waarden op perceelsniveau

Door verschillen in gebruik of positie binnen de Beemsterpolder zijn ook verschillende perceels- of kaveltypen ontstaan. In hoofdstuk 2 zijn deze omschreven als het boerengrid, het burgergrid en de buitens. Binnen het boeren- en het burgergrid kan men nog onderscheidt maken tussen een traditioneel erf en de moderne agrarische bedrijven met een grootschaliger bedrijfsvoering. Daarnaast is in het burgergrid een onderscheidt herkenbaar tussen de woonboerderij en een burgerwoning in een verdicht lint.

Beemster Erven (perceelsniveau) :

- o boerengrid : Traditioneel en Modern Beemster erf
- o burgergrid : Woonboerderij (vrij) en burgerwoning (in het lint)
- o buitens (en herenboerderijen)

3. Waarden op gebouwniveau of bebouwingsensemble

- molengangen/molens;
- forten;
- buitens, huidig en historisch;
- monumentale of beeldbepalende stolpboerderijen.

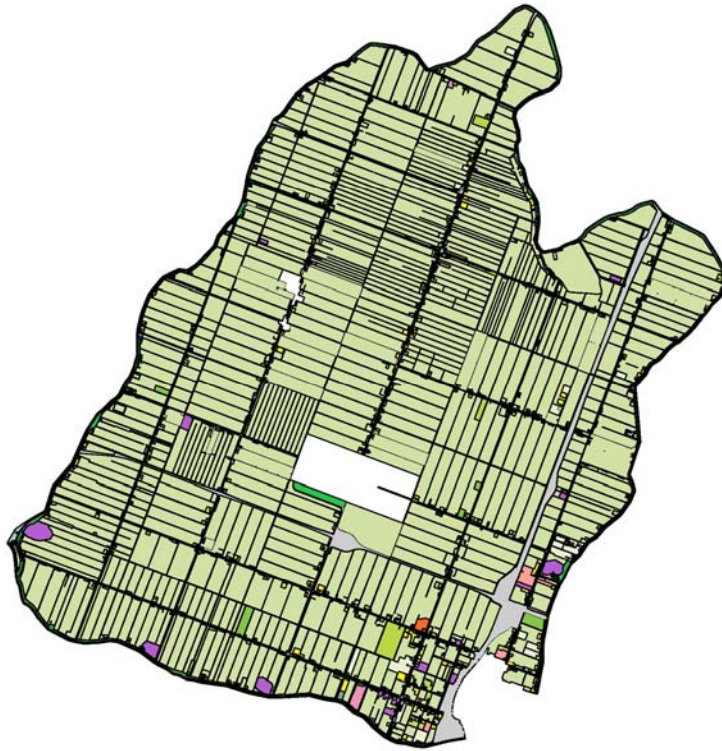
5.4 Beschermen, behouden en/of ontwikkelen

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de, gaaf bewaard gebleven en volgens renaissance beginselen ontworpen, Beemster zijn zeer waardevol. De benoemde waarden staan echter onder druk. In dit bestemmingsplan willen wij de aanwezige waarden op verschillende schaalniveaus beschermen en waar mogelijk ontwikkelingsruimte bieden om ze te versterken. Op deze wijze wordt, rekening houdend met landschappelijke en cultuurhistorisch kwaliteiten, adequaat geanticipeerd op actuele ontwikkelingen en te verwachten trends. Uitgangspunt daarbij is dus wel altijd of zij goed inpasbaar zijn en geen afbreuk doen aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de Beemster.

De bijzondere waarden van de Beemster worden in dit bestemmingsplan als volgt beschermd:

Op structuurniveau:

- waterlopen en wegenpatroon van de Kopergravure zijn direct bestemd;
- zichten worden behouden doordat bebouwingsmogelijkheden strikt zijn vastgelegd en beperkt. Verhouding open – gesloten blijft, ten opzichte van bestaande rechten, minimaal behouden en waar mogelijk verkleind;
- water, wegen (lanen) en dijken worden gekoppeld aan vastgelegde profielen;
- ringvaart en ringdijk : bestemming Groen en dubbelbestemming Waterkering;
- in de bestemming 'Agrarisch met waarden' is bescherming en vastleggen van de bestaande situatie het uitgangspunt, gecombineerd met:
 - o erkenning van de bijzondere waarden;
 - o toets aan landschappelijk en cultuurhistorische waarden;
 - o ontwikkelingsruimte alleen via ontheffing;
 - o specifieke bestemmingen voor de afwijkende functies in het gebied (niet agrarische of wonen);
 - o zonder aanlegvergunning niet afgraven/ ophogen.



Afbeelding. vereenvoudigde weergave van de verbeelding (bestemmingsplankaart)

Op perceelsniveau:

Inrichting en organisatie op het erf is afhankelijk van het gebruik van de desbetreffende kavel op perceel. Onderscheidt kan worden gemaakt in vijf kaveltypen met bijbehorende specifieke erfinrichting, organisatie en bebouwingsmogelijkheden. Voor het voorliggende bestemmingsplan geldt dat de huidige situatie (inclusief de huidige regeling in vigerend plan) als uitgangspunt dient.

Wij onderscheiden vijf typen kavels, met eigen organisatie en/of bebouwingsprincipe:

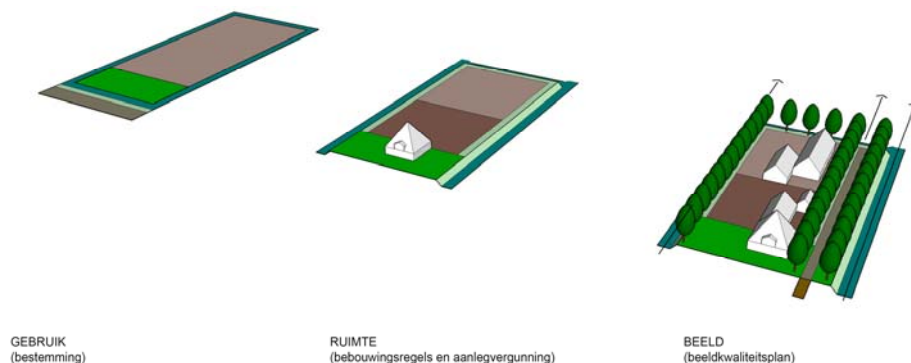
1. boerenerf, traditioneel : 'Het Beemster erf';
2. boerenerf, modern : Schaalvergroting, 'Nieuw Beemster erf';
3. woonboerderij : ruime woonkavel met agrarische (schapenweitje o.i.d.), recreatieve (B&B), werken (kantoor aan huis) nevenfunctie, de stoppende boer;
4. burgerwoning : woonkavel, in een (verdicht) lint;
5. buitens : enorm ruim woonkavel, sterke relatie met omliggende structuur, geometrische stijltuin, lange zichtlijnen.

Vooralsnog zijn alleen de principes van het traditioneel Beemster erf waar mogelijk toegepast. Het gaat daarbij om het veiligstellen van het zicht op een stulp door de bestemming Tuin, de vooruitgeschoven positie van het hoofd/woongebouw met daarachter gelegen bedrijfsbebouwing en het reserveren van ruimte voor erfbeplanting op de perceelsgrens. Het uiteindelijke beeld en gewenste inrichting dienen in de herziening van de, welstandnota Beemster vastgelegd worden, zodat ook deze (beeld)kwaliteiten gewaarborgd zullen worden.

- Lintbebouwing is ter behoud strak bestemd.
- Niet agrarische/ afwijkende functies zijn specifiek bestemd.
- Voor verbreden van landbouw is ontheffing nodig.
- Oriëntatie bouwvlakken en situering : bestemming Tuin, zorgt voor oriëntatie op de straatzijde en stelt het zicht op stolp / woonhuis veilig.
- Onbebouwde zone ten opzichte van de perceelsgrens, biedt ruimte en stimuleert een omranding van het perceel door erfbeplanting.
- Brug (bestaand vastgelegd, bij nieuw is ontheffing nodig).
- Inrichtingsplan verplicht gesteld bij ontwikkeling. Een beeldkwaliteitsplan of welstandsnota zal hiervoor het toetsingskader (gaan) bieden.
- Als extra eis voor nieuwvestiging/vergroting (wijzigingsbevoegdheid) wordt het overleggen van een bedrijfsplan gevraagd.
- de vooruitgeschoven positie van het hoofd/woongebouw (stolp) met daarachter gelegen bedrijfsbebouwing.

Op gebouwniveau:

- bouwvlakken zijn op kaart aangegeven. In sommige gevallen wordt ook een maximaal bebouwingspercentage gegeven;
- bouw- en goothoogten zijn op de kaart aangegeven;
- karakteristieke panden (stolpen) en rijksmonumenten zijn als zodanig aangeduid;
- forten van de Stelling van Amsterdam zijn specifiek bestemd en aangeduid als karakteristiek (aanlegvergunningstelsel, geen wijzigingen toegestaan);
- nieuwe stolpen zijn toegestaan binnen bestaande bouwvlakken.



Afbeelding ter illustratie relatie bestemmingsplan - Welstandsnota/beeldkwaliteitsplan

Behoud door ontwikkeling

Bij kleinschalige verandering of wijziging van gebruik en/of bebouwing op perceelsniveau wordt doorgaans teruggegrepen op bestaande kwaliteiten. Deze zijn bekend en in verschillende beleidsstukken, zoals in de ontwikkelingsvisie van Des Beemsters, beschreven.

Voor een deel zijn deze vertaald in het bestemmingsplan. Om het ontwikkelingskader voor deze verandering in gebruik of (vervangende) nieuwbouw te complementeren zal gezocht worden naar een combinatie met de welstandsnota die in 2010 zal worden herzien.

Voor grotere ontwikkelingen en/of nieuwe vormen van ontwikkeling, waarvoor in het bestemmingsplan nu nog geen regelingen zijn opgenomen of die nog niet (geheel) zijn te voorzien, dienen apart beeldkwaliteitplannen te worden opgesteld. Op deze wijze kunnen de bijzondere waarden in de Beemster veilig worden gesteld.

Op dit moment wordt gewerkt aan een optimale afstemming tussen dit bestemmingsplan Buitengebied en de herziening van de Welstandsnota. Mogelijk zullen uit deze samenwerking nog aanvullende regelingen voortvloeien.

6

Toelichting op de bestemmingen

6.1 Algemeen

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

Voor de systematiek van bestemmen is aangesloten bij landelijke De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) voor het digitale bestemmingsplan. Het bestemmingplan kan volgens de landelijk vastgelegde richtlijnen digitaal worden geraadpleegd en worden uitgewisseld.

De bestemmingsbenamingen, de opzet van de regels en de tekenwijze op de verbeelding zijn geheel conform SVBP.

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

Aan de basis van dit bestemmingsplan ligt het nu nog vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994". Sinds het van kracht worden van dat plan hebben tal van nieuwe ontwikkelingen plaats gevonden, die hebben geleid tot veranderingen van grondgebruik en bebouwing in de droogmakerij. Zo is bijvoorbeeld bij een aantal agrarische bedrijven de bedrijfsvoering gestaakt waardoor nieuwe woon- of werkfuncties in het gebied konden worden gevestigd. Bij andere bedrijven noopte de schaalvergroting tot vernieuwing of uitbreiding van de bebouwing. Voor zover dergelijke veranderingen passen in het gemeentelijk beleid zijn zij nu in het nieuwe plan van een actuele regeling voorzien, in de vorm van een nieuwe bestemming, of van gewijzigde bouwmogelijkheden of gebruiksmogelijkheden. Leidraad daarvoor vormden de nota's (Be)houd Buitengebied Beemster (Landelijk) (2005) en Nota van Wijzigingen (2006), waarin het vigerende beleid voor het landelijke gebied door gemeente en door standsorganisaties is geëvalueerd en van nieuwe accenten is voorzien.

Ook is sinds 1994 op tal van terreinen en op verschillende niveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente) nieuw ruimtelijk beleid ontwikkeld. Voor zover dergelijk beleid is vastgelegd, heeft dit nu ook een doorvertaling naar dit bestemmingsplan gekregen. Op gemeentelijk niveau is besloten tot nieuwe beleidsregels, bijvoorbeeld omtrent het omgaan met archeologie, de verblijfsrecreatie, met paardenhouderijen in het buitengebied of met de huisvesting van arbeidsmigranten. Zij zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. Voor andere onderwerpen is nieuw beleid wel actueel, maar heeft nog geen finale besluitvorming plaatsgevonden. In afwachting daarvan zijn deze onderwerpen (nog) niet in deze versie van het voorontwerp bestemmingsplan verwerkt (bijvoorbeeld mantelzorgwoningen, kapbergen). Zij kunnen desgewenst in een latere fase worden ingepast.

Belangrijke, integrale doelstelling van dit bestemmingsplan is het behoud en de ontwikkeling van de bijzondere waarden van de droogmakerij als landschappelijk fraai en cultuurhistorisch werelderfgoed. Met het project "Des Beemsters" is het behoud van deze waarden tot onderwerp van gemeentelijk beleid gemaakt, en voorzien van een ontwikkelingsvisie. "Des Beemsters" is daardoor niet alleen gericht op het behoud van het bestaande, maar het plaatst het werelderfgoed in een dynamische omgeving.

Het erfgoed omvat de gehele gemeente en dus zijn ook alle bestemmingen op enigerlei wijze bij deze doelstelling betrokken. Dit komt tot uiting in de toedeling van bestemmingen op de verbeelding, waarmee waardevolle structuren ruimtelijk zijn vastgelegd (wegen en waterlopen, karakteristieke bebouwing, bouwvlakken). Maar ook in de regels door middel van de bestemmingsbenamingen en –omschrijvingen (“-met waarde”), in de diverse ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden, die in de bestemmingen zijn opgenomen, en in de verschillende aanlegvergunningstelsels, die in de bestemmingen of als apart artikel zijn opgenomen. De waardetoekenning legt geen beperkingen op aan de bestaande en bestemde bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar bij wijzigingen daarin door middel van de flexibiliteitsbepalingen is een toets aan de cultuurhistorische waarden voorgeschreven.

Onderdeel van de actualisering is tenslotte ook de aanpassing aan nieuwe wetgeving: Wet ruimtelijke ordening (Wro), Algemene wet bestuursrecht (Awb) met bijbehorende besluiten, Wet op de Archeologische Monumentenzorg, Flora en faunawet. In dit verband zijn de vereisten voor het digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplan (SVBP, zie hierboven) van belang. Wro en Awb hebben daarnaast ook belangrijke veranderingen in de procedurele aspecten van het bestemmingsplan aangebracht.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

Agrarisch met waarden (artikel 3)

Het grootste deel van de gronden in dit bestemmingsplan is bestemd als “Agrarisch met waarden (AW)”. De bestemming faciliteert het grondgebonden agrarische bedrijf. Dit zijn de akker- en weidebouwbedrijven, alsmede de open grond tuinbouwbedrijven, al dan niet gemengd. Het gaat bij al deze bedrijven om dierlijke en/of plantaardige productie, waarbij de grond, naast arbeid, de belangrijkste productiefactor is.

Ook de productiegerichte paardenhouderijen (fokken, trainen, africhten en verhandelen), voor zover niet gebruikgericht, behoren tot de agrarische bedrijven en vallen dus onder de hiervoor geldende regels. Op onderdelen gelden voor deze specifieke vorm van agrarisch bedrijf afwijkende regels (zie hierna).

De agrarische bedrijfsbebouwing moet binnen het agrarisch bouwvlak worden gebouwd. Voor een bouwvlak wordt standaard een oppervlakte van 1 ha. aangehouden (in principe 100 m x 100 m).

Deze maat is voor verreweg de meeste bedrijven ruim voldoende voor het voeren van een volwaardige bedrijfsvoering. Binnen dit bouwvlak dient alle bebouwing gerealiseerd te worden: bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning e.d. Buiten dit toegewezen bouwvlak mogen geen gebouwen worden opgericht tenzij dit door middel van de in dit plan opgenomen ontheffings- dan wel wijzigingsregels wordt mogelijk gemaakt.

Een tweede bedrijfswoning wordt in dit bestemmingsplan niet meer mogelijk gemaakt.

Voor karakteristieke bedrijfswoningen, waaronder alle stolpen vallen, die hun oorspronkelijke agrarische bedrijfsfunctie hebben verloren, is een wijzigingsbevoegdheid naar “Wonen” opgenomen, waarbij een splitsingsmogelijkheid voor twee woningen is gegeven.

Het provinciale beleid voor teeltondersteunend glas is in artikel 3 verwerkt: 2000 m² glas bij vollegrondstuinbouwbedrijven op een bouwvlak van max. 1 ha, na wijziging uit te breiden met 2000 m² extra glas.

De bouwvlakken zijn op de verbeelding ingepast in de landschappelijke 'setting' van de droogmakerij, waarbij vooral de ligging en oriëntatie ten opzichte van de wegen en waterlopen spelen.

Het beleid is gericht op volwaardige en reële agrarische bedrijfsvoering. Een volwaardig bedrijf is van voldoende omvang om over langere tijd een volledig arbeidsinkomen te verschaffen. Niet alle bestaande bedrijven kunnen aan deze eis voldoen. Zij vallen onder de reële bedrijven. Veelal hebben deze bedrijven neveninkomsten uit niet-agrarische activiteiten. Voor zover dit bestaande bedrijven zijn die reeds beschikken over een bouwvlak en bedrijfsbebouwing, zijn zij alle bestemd. Het verschil tussen volwaardig en reëel komt vooral tot uiting in de door middel van flexibiliteitsbepalingen gegeven ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijven. Nieuwvestiging op nieuw aan te wijzen bouwvlakken is voorbehouden aan volwaardige agrarische bedrijven, zij dienen hun volwaardigheid aan te tonen door middel van een bedrijfsplan. Ook voor het vergroten van bestaande bouwvlakken via wijzigingsbevoegdheid wordt deze eis gesteld. Reële bedrijven kunnen zich op hun bestaande bouwvlak ontwikkelen tot volwaardige bedrijven. Startende, reële bedrijven kunnen zich vestigen op bestaande bouwvlakken. In alle gevallen is een bedrijfsplan vereist dat door een commissie van landbouw-economische deskundigen wordt beoordeeld.

Via wijziging kan de vorm van een agrarisch bouwvlak worden aangepast aan de specifieke eisen/wensen van het bedrijf of aan de eigen ruimtelijke situatie, en kan het bouwvlak worden uitgebreid. Voor agrarische bedrijven is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te kunnen vergroten tot maximaal 2 ha. Hierbij worden landschappelijke en cultuurhistorische waarden in acht genomen. Ook kunnen eisen worden gesteld aan zo nodig toe te voegen compensatiewater.

Overeenkomstig landelijk aanbevolen en door de gemeente overgenomen beleid voor (productiegerichte) paardenhouderijen is voor deze vorm van agrarisch bedrijf (na wijziging) een bouwvlak tot maximaal 2,5 ha toegestaan. Hierbij dienen wel alle bij paardenhouderijen behorende specifieke voorzieningen/bouwwerken (paardenbak, paddock, uitloop) binnen het bouwvlak te worden geplaatst.

Agrarische bedrijven kunnen na wijziging bestemd worden tot gebruiksgespecialiseerde paardenhouderijen, geen manege zijnde.

In de agrarische enquête hebben veel bedrijven aangegeven nu of in de toekomst behoefte aan uitbreiding van het bouwvlak te hebben. Omdat in de enquête geen inzicht gegeven kon worden in de overige (bedrijfseconomische) criteria die voor uitbreiding gelden, zijn deze verzoeken om redenen van zorgvuldigheid nog niet gehonoreerd en zijn deze bedrijven aangewezen op de flexibiliteitsbepalingen (wijziging) met de daarbij behorende procedures.

In het kader van de "Nieuwe Visie Beemster erf" zijn vergaande voorstellen gedaan om de inrichting en opbouw van het erf (bouwvlak) in cultuurhistorisch opzicht verantwoord vorm te geven. Erkend moet worden dat het moeilijk is om deze voorstellen, waar ze niet door bestaande rechten of anderszins door een uitvoeringsregime worden ondersteund, door middel van het bestemmingsplan af te dwingen.

Wel bestaan mogelijkheden om bij nieuwe situaties, bijvoorbeeld bij vergroting van het bouwvlak of bij het aanwijzen van een nieuw bouwvlak, te kunnen sturen in de wenselijke richting. Dit is daarom bij de ontheffings- en wijzigingsregels wel opgenomen. Daarbij is de eis gesteld dat een inrichtingsplan voor het nieuwe erf overeenkomstig de principes van het Nieuwe Beemster erf wordt overlegd. Bij nieuwe bouwvlakken zal in principe een bebouwingsvrije zone van 10 m langs de rand van het bouwvlak in acht genomen moeten worden ter wille van de landschappelijke inpassing.

Aan te leggen compensatiewater kan als randsloten het bouwvlak begrenzen van de omliggende productiegronden.

Het ophogen of afgraven van gronden is in verband met de grote impact van deze activiteiten op het landschappelijk gegeven aan een aanlegvergunning gebonden. Artikel 35 "Algemene aanlegregels" voorziet hierin. Omdat dit aanlegvergunningstelsel van belang is voor de gehele droogmakerij, is dit regiem ondergebracht in een apart artikel, waardoor het voor alle gronden in het plangebied van toepassing is.

Binnen de agrarische bouwvlakken mag overeenkomstig de gemeentelijke "Beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten" huisvesting worden geboden aan tijdelijke agrarische arbeidskrachten. Artikel 3.5.6 voorziet in een regeling voor huisvesting binnen het agrarisch bouwvlak, zowel binnen als buiten de bedrijfsgebouwen. Binnen de gebouwen mogen maximaal 30 personen worden gehuisvest, buiten de gebouwen is er de mogelijkheid om onderkomens te plaatsen voor maximaal 20 personen. Maar nooit zullen meer dan 30 personen op een agrarisch bouwperceel kunnen worden gehuisvest.

I

Verbrede landbouw

In artikel 3.5.5 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor activiteiten in het kader van de zogenoemde 'verbrede landbouw'. Hierbij is nauw aangesloten bij het provinciale beleid "Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing" en de Waterlandse "Leidraad verbrede landbouw in bestemmingsplannen" (november 2005).

Kleinschalig kamperen

Ontheffing voor een kleinschalig kampeerterrein kan worden verleend op basis van artikel 3.5.2. Overeenkomstig de gemeentelijke beleidsnota "Verblijfsrecreatie in het land van Leeghwater" gaat daarbij om maximaal 20 standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein. De voorzieningen ten behoeve van het kamperen (sanitair, beheer etc.) bevinden zich binnen de bestaande agrarische bebouwing. Aan de ontheffing zijn voorwaarden verbonden die een goede landschappelijk inpassing van het kleinschalig kampeerterrein moeten waarborgen (onder meer door het vereiste van een erfinrichtingsplan) en die mogelijke overlast voor de agrarische bedrijfsvoering tegengaan.

In de bedrijfswoning met bijgebouwen mag een "bed and breakfast" voorziening worden geboden. Deze is beperkt tot een overnachtingsmogelijkheid voor maximaal 4 personen.

Binnen agrarische bedrijfsbebouwing kunnen, na ontheffing, maximaal 6 recreatie-eenheden en een groepsaccommodatie worden gerealiseerd.

Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf (A-GT) (artikel 4)

In het buitengebied is een tiental glastuinbouwbedrijven van verschillende omvang gevestigd, met name rond Zuidoostbeemster.

Een grote ontwikkeling hierin, zoals destijds in het plan uit 1994 werd voorzien (maar buiten de goedkeuring bleef), wordt nu niet meer wenselijk geacht.

Door het gericht bestemmen van de feitelijke situatie per bestemmingsvlak worden de bestaande glastuinbouwbedrijven bestemd. Voor de bestaande bedrijfsgebouwen waaronder de bedrijfswoning, is een bouwvlak vastgelegd, de kassen zijn op de verbeelding met een aanduiding aangegeven. Met een ontheffing is binnen de bestemming een uitbreiding van het kassenbestand met 15% toegestaan. Vergroting van het glastuinbouwbedrijf tot maximaal 2 ha is via wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat hierbij gronden betrokken zijn met de bestemming "Agrarisch met waarden", is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3 "Agrarisch met waarden (AW)".

Nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven is niet mogelijk gemaakt.

Agrarisch-Hulpbedrijf (A-HU) (artikel 5)

Aan Jisperweg en Middenweg zijn in totaal vijf agrarische hulpbedrijven gevestigd. Zij zijn gebonden aan het buitengebied, omdat daar hun werkterrein ligt. In de “Begrippen” (artikel 1) is het agrarisch hulpbedrijf (of loonbedrijf) gedefinieerd: “... op de locatie met de daarbij passende bestemming uitsluitend of in overwegende mate gericht ...op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven”. In 2006 heeft de gemeente voor deze bedrijven een apart bestemmingsplan vastgesteld. Deze regeling is nu in het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ingepast overeenkomstig de bestaande situatie.

Het bedrijf Jisperweg 125 is inmiddels verplaatst naar de Middenweg. Omdat nog geen zekerheid bestaat over de invulling van de achtergelaten locatie, is hier de bestemming (A-HU) voorlopig gehandhaafd. Wel is hieraan een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor wijziging richting “Wonen”.

Agrarisch-Intensieve veehouderij (A-IV) (artikel 6)

Binnen de overwegend grondgebonden agrarische bedrijfsstructuur in Beemster is een tweetal niet grondgebonden bedrijven aanwezig (Hobrederweg en Vrouwenweg). Zij zijn als zodanig bestemd. Nieuwvestiging wordt niet toegestaan. Gelet op de recente ontwikkeling waarbij een gelijksoortig bedrijf (Middenweg 111) de bedrijfsvoering heeft gestaakt lijkt vanuit deze bedrijfstak in de Beemster geen druk te zijn.

De bestaande bedrijven hebben wel de uitbreidingsmogelijkheden voor het bouwvlak gekregen die ook de grondgebonden agrarische bedrijven hebben (na ontheffing + 10%, na wijziging max. 2 ha.).‘

Bedrijf (B) (artikel 7)

Verspreid in het buitengebied is een aantal niet agrarische bedrijven gevestigd die reeds langere tijd een functie vervullen in Beemster.

Er is gekozen om deze activiteiten onder te brengen in één bestemmingsartikel, dat tevens de maximaal toelaatbare milieucategorie vastlegt. Omdat het hier gaat om een landelijk gebied, zijn de milieucategorieën 1, 2 en 3 toegestaan. Zwaardere categorieën horen thuis op daarvoor ingerichte bedrijventerreinen.

De toegestane bedrijfstypen zijn vermeld in de bijbehorende “Lijst van toegelaten bedrijfstypen” (bijlage 1). Bedrijfstypen die zijn genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50) zijn niet toegestaan. Bedrijven met een eigen bestemming, zoals bijv. agrarische bedrijven, zijn niet in de bedrijfsbestemming ondergebracht. Ook zijn bedrijven die in Beemster niet zullen voorkomen (bijv. zeehavenbedrijven) uit de lijst verwijderd. Op grond van een planologische toets is de nieuwvestiging van industriële bedrijven, bosbouwbedrijven, horecabedrijven, detailhandelsbedrijven, benzinestations en kantoren evenmin in het buitengebied toegestaan. Hetzelfde geldt de categorieën onderwijs, gezondheids- en welzijnzorg en cultuur, sport en recreatie.

Binnen de categorie-indeling kan functieverandering plaatsvinden. Binnen de bestemming is het garagebedrijf specifiek aangeduid en als zodanig op de bestaande locatie vastgelegd.

Een bedrijf met een afwijkende milieucategorie is de Cono kaasfabriek aan de Rijperweg, die als enig bedrijf in de gemeente ingevolge de Wet geluidhinder is gezoneerd. Binnen de bestemming “Bedrijf” is de kaasfabriek daarom specifiek bestemd, waarbij de regelingen uit het voor deze fabriek vigerende bestemmingsplan “Cono Beemster” zo veel mogelijk zijn overgenomen. Rond het bedrijf ligt een geluidszone, waarbuiten geen hogere geluidbelasting vanwege de fabriek mag optreden dan 50 dB(A). De zone is vastgelegd op de verbeelding in samenhang met artikel 31 van de regels.

De bedrijven zijn overeenkomstig hun bestaande situatie met een geringe ontwikkelingsmogelijkheid (15%) op de verbeelding bestemd.

Bij ieder bestemmingsvlak is in principe een bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangegeven dat géén bedrijfswoning is toegestaan.

Bijlage 1 geeft een opsomming van de bedrijfstypen in de “Lijst van toegelaten bedrijfstypen”. Voor bestaande bedrijven is een andere bedrijfsactiviteit mogelijk overeenkomstig deze bij het plan behorende bedrijvenlijst. Na een ontheffing kan ook de vestiging van een niet in de bedrijvenlijst genoemd bedrijf plaatsvinden, dat wat betreft hinderlijkheid vergelijkbaar is met de wel in de lijst genoemde bedrijfstypen.

Binnen de bestemming zijn ook enkele specifieke bedrijfsvestigingen opgenomen, die alleen op hun huidige vestigingsplaats worden toegestaan: garagebedrijf, caravanstalling en de beide gasboorlocaties (“delfstofwingebied”).

Vier van de vijf aanwezige forten zijn ook als “Bedrijf” bestemd, overeenkomstig hun bestaande functie. Voor zover bebouwing (bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning) aanwezig is, is deze in een apart bouwvlak op de verbeelding ondergebracht, met de daarbij behorende bouwregels (hoogte, oppervlakte). Maar voor alle forten is tevens de regel “Karakteristieke bouwwerken” [ka] van toepassing. Dit waarborgt het behoud van de uiterlijke verschijningsvorm van de forten. Voorts is een aanlegvergunningstelsel van toepassing die werken in, aan en op de grond niet dan na vergunning toelaat.

Bedrijf - Nutsvoorziening (B-NV) (artikel 8)

In het plangebied ligt onder meer een aantal gemalen ter beheersing van het waterpeil, alsmede trafostations en overige nutsvoorzieningen. Het gaat over het algemeen om kleinschalige bouwwerken met verschillende oppervlakten en bouwhoogten. Een bijzonder voorziening is het radiobaken voor het vliegverkeer in de zuidwesthoek van de droogmakerij.

De bebouwing is op de verbeelding begrensd, bedrijfswoningen zijn hierbij niet toegestaan.

Cultuur en ontspanning-Seksinrichting (CO-SI) (artikel 9)

Aan de Wormerweg bevindt zich een seksinrichting die overeenkomstig het gemeentelijke prostitutiebeleid, dat is neergelegd in het Paraplubestemmingsplan “Prostitutie Beemster” is toegestaan. De regeling voor het betreffende perceel is in dit bestemmingsplan “Buitengebied 2010” overgenomen, waarbij de bestemmingssystematiek die ook van toepassing is op woonboerderijen is gevolgd. Artikel 9 voorziet ook een wijzigingsbevoegdheid in de bestemming “Wonen” (W).

Detailhandel-Tuincentrum (DT-TC) (artikel 10)

In het zuidoostelijke deel van de droogmakerij zijn enkele tuincentra gevestigd (Purmerenderweg, Oostdijk). De opzet van de bestemming is eenvoudig gehouden. De centra zijn overeenkomstig hun huidige omvang bestemd en beschikken over een bouwvlak. Uitbreiding wordt niet voorzien.

Dienstverlening (DV) (artikel 11)

Maatschappelijk (M) (artikel 14)

Binnen het plangebied zijn enkele dienstverlenende (zakelijke dienstverlening, kantoren) en maatschappelijke instellingen (educatief, sociaal-cultureel) gevestigd. Zij betreffen onder meer een kerk, school, stichting voor zwakzienden e.d. Zij zijn overeenkomstig bestemd. De opzet van beide regelingen is identiek en eenvoudig met een bouwvlak binnen het bestemmingsvlak. De bouwregels zijn afgestemd op de aanwezige bebouwing. Er wordt geen uitbreiding voorzien.

Ook de gebouwen nabij het fort aan de Kwadijkerweg (werkplaats Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) zijn als “Maatschappelijk” bestemd.

Groen (G) (artikel 12)

De ringdijk en de groenzone in de zuidrand van Middenbeemster zijn als zodanig bestemd. De ringdijk is landschappelijk een uiterst karakteristiek element voor de droogmakerij en heeft ook andere functies: waterkering (dubbelbestemming), weg. Bij de invulling van deze bestemmingen dient rekening te worden gehouden met de verschillende regiems. De dubbelbestemming waarborgt een goede afweging, waarbij altijd de waterkerende functie wordt eerbiedigd. Overigens is de bestemming “Groen” zeer goed inpasbaar bij deze andere functies. Op gronden met deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde, (lantarnpalen e.d.).

Horeca (H) (artikel 13)

In het plangebied zijn twee horecavestigingen aanwezig: aan het Verloreneind (café) en de Middenweg hoek Oosthuizerweg (restaurant).

Evenals voor bedrijven het geval is, is ook voor de verschillende soorten horeca (café, restaurant, hotel e.d.) een categorie-indeling opgesteld. Hiermee wordt de inpasbaarheid in de omgeving bepaald. Het bestemmingsplan staat uitsluitend horecavestigingen in de categorieën 1 t/m 3 toe. De indeling is als bijlage 2 bij de voorschriften opgenomen de “Lijst van toegelaten horecatypen”.

Voor het fort Kwadijk is een plan in ontwikkeling voor de vestiging van een hotel, wellnesscentrum, restaurant met zalenverhuur, alsmede een informatiecentrum voor de Stelling van Amsterdam. Het geheel is binnen de bestemming “Horeca” gebracht. Een aanlegvergunningstelsel en de bepaling “Karakteristieke bouwwerken” dienen de aanwezige waarden van de Stelling te waarborgen.

Natuur (N) (artikel 15)

In het zuiden van het plangebied is een deel van de gronden van de Stelling van Amsterdam als “Natuur” bestemd. Het gaat om een voormalig inlaatgebied. Bebouwing is niet toegestaan. Voorts is een aanlegvergunningenvereiste voor werkzaamheden toegevoegd ter bescherming van de hier aanwezige natuurwaarden.

Recreatie (R) artikel 16)

In deze bestemming zijn verschillende vormen van dag- en kleinschalige verblijfsrecreatie opgenomen. Hieronder vallen onder meer het golfterrein (go), enkele recreatiewoningen (rw) en de paardenhouderijen voor pensionpaarden (ph). Ondanks grote verschillen in functie, uiterlijke verschijningsvorm en uitstraling op de omgeving konden deze verschillende recreatievoorzieningen in één bestemming worden ondergebracht.

Uitsluitend de bestaande voorzieningen zijn in de bestemming ondergebracht, uitbreiding is niet voorzien.

Sport (S) (artikel 17)

Binnen de bestemming Sport wordt, middels aanduidingen, onderscheidt gemaakt zijn in sportveld en manege. De sportvelden aan de Purmerenderweg worden specifiek als sportveld aangeduid en geregeld.

Daarnaast zijn in het plangebied momenteel drie maneges gevestigd: Zuiderweg 21, Rijperweg/Nekkerweg 119 en Wormerweg 10. De manege Rijperweg 114 (buiten plangebied gelegen) is verplaatst naar de Nekkerweg (binnen het plangebied).

Het zijn bedrijven die voldoen aan de kwalificatie van ‘gebruiksgerichte’ paardenhouderij, zoals omschreven in de gemeentelijke nota “Polder Paarden, Beleidsnota paar-

denhouderijen en paardenbakken". Omdat het bestaande bedrijven zijn, is ook de bestaande omvang (gronden en bebouwing) bestemd en aangeduid als manege. Overigens is hier geen strijdigheid met de richtlijnen voor nieuwe maneges uit de beleidsnota.

Horeca ondergeschikt aan de hoofdfunctie is bij maneges toegestaan. Deze mag echter niet uitgroeien tot zelfstandige horeca.

De indeling van maneges onder de hoofdcategorie "Sport" komt voort uit de verplichte standaardindeling voor bestemmingen SVBP 2008.

Tuin (T) (artikel 18)

De bestemming "Tuin" is nauw verbonden met de bestemming "Wonen" en een aantal andere bestemmingen waarbij bebouwing langs wegen in het geding is.

Bij "Wonen" regelt de bestemming die gedeelten van het erf behorende bij woningen die onbebouwd dienen te blijven: meestal de voortuin, grenzend aan het openbare gebied. Hier mogen geen (bij)gebouwen worden gebouwd, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfscheidingen, pergola's, vlaggenmasten e.d.

Maar ook bij andere bestemmingen, zoals "Agrarisch met waarden", "Agrarisch-Glastuinbouwbedrijf", "Agrarisch-Intensieve veehouderij" e.d. is de ruimte tussen het bouwvlak en de openbare weg/wegsloot de bestemming "Tuin" toegekend. Dit in navolging van de "Nieuwe Visie Beemster erf", waarbij het zicht op de (oorspronkelijke) boerderijerven vanaf de openbare weg een te behouden element van de droogmakerij is. Voorkomen moet worden dat dit zicht door bebouwing of anderszins verrommeling als bedrijfserf teloor gaat. Een aparte bestemming "Tuin" kan dit voorkomen.

Binnen "Tuin" is het bouwen van overkappingen (als bouwwerken geen gebouwen zijnde) beperkt tot een oppervlakte van 15 m².

Verkeer (V) (artikel 19)

De bestaande wegen van verschillende orde zijn ondergebracht in deze bestemmingsregeling: Rijksweg, provinciale weg, lokale wegen. De bestemming is globaal gehouden, waardoor flexibiliteit voor de inrichting aanwezig blijft.

De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op verkeersvoorzieningen die normaliter op wegen aanwezig zijn t.b.v. signalering, lantaarnpalen e.d. Gebouwen zijn niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduidingen "steunpunt verkeer" (sv-swv) en "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" (vml) (2X) en zonder lpg (1X). Hier mag ten behoeve van deze specifieke functies worden gebouwd overeenkomstig de aanduiding (bebouwingspercentage en hoogte) op de verbeelding.

Het netwerk van wegen en waterlopen met zijn lanen en tochten en de ringdijk is sterk structuurbepalend voor de droogmakerij en dus voor het werelderfgoed. Daarom zijn in de verbeelding de bijbehorende profielen aangegeven, die voor de inrichting in acht moeten worden genomen.

Water (WA) (artikel 20)

Eén van de peilers voor de droogmakerij als werelderfgoed is de waterstructuur. In deze structuur is het oorspronkelijke watersysteem van de kopergravure nog zeer goed herkenbaar. Weliswaar zijn in de loop der eeuwen talrijke sloten en watergangen gegraven en ook gedempt, praktisch alle water van de kopergravure is nu nog aanwezig. Daarbij komt dat dit water ook nu nog behoort tot de hoofdwaterstructuur binnen het waterhuishoudkundig systeem van de Beemster, zoals dit door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is vastgelegd.

Met het hoogheemraadschap zijn afspraken gemaakt over de wateropgave voor de Beemster. Aan de wateropgave kan binnen genoemde hoofdwaterstructuur worden voldaan.

Genoemde hoofdwaterstructuur is in het bestemmingsplan met de bestemming “Water” (WA) en bijbehorende profielen vastgelegd. Hiermee zijn naast de waterhuishoudkundige belangen ook het belangrijke cultuurhistorische aspect van het water, dat direct voortkomt uit de Kopergravure, vastgelegd. Behoudens vergunning is dempen niet toegestaan. Met de bestemming wordt voorkomen dat zonder nadere afweging het landschapsbeeld en de daaraan gekoppelde cultuurhistorie onaanvaardbaar worden aangetast.

Andere wateren, die geen bijzondere cultuurhistorische of waterhuishoudkundige betekenis hebben, zijn binnen de bestemming “Agrarisch met waarden” (AW) opgenomen.

Voor alle water is de keur van het hoogheemraadschap van toepassing. De keur staat demping niet toe, tenzij ontheffing is gegeven. Hiermee is de watercapaciteit binnen het plangebied voldoende veilig gesteld.

Bebouwing is toegestaan ten behoeve van de functies van water ten behoeve van de waterhuishouding en -berging, alsmede bestaande bruggen en dammen ter ontsluiting van het aanliggend perceel.

In het kader van de “Nieuwe Visie Beemster erf “ is een restrictief beleid geformuleerd ten aanzien van het toestaan van nieuwe bruggen of dammen. Dit beleid is vertaald in het bestemmingsplan door uitsluitend de bestaande bruggen en dammen bij recht toe te staan. Voor nieuwe bruggen en dammen is in het artikel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. De ontheffing kan worden verleend wanneer de cultuurhistorische waarde van het slotenpatroon niet onevenredig wordt aangetast, en de criteria uit de gemeentelijke beleidsnota bruggen en dammen in acht worden genomen. Nieuwe bruggen/dammen mogen niet breder zijn dan 3 m (effectieve rijbaanbreedte), voor agrarische bedrijven c.a. kan een breedte van maximaal 10 m (effectieve rijbaanbreedte) worden toegestaan, mits de noodzaak hiervoor vanuit de ruimtelijke situatie ter plekke en de logistiek van het bedrijf kan worden gemotiveerd.

Wonen (W) (artikel 21)

In de karakteristieke lintbebouwing zijn veel burgerwoningen aanwezig. Vaak is sprake van vroegere agrarische bedrijfswoningen, maar veel woningen zijn ook oorspronkelijk burgerwoningen. De lintbebouwing is een karakteristiek element in het bebouwingspatroon van de droogmakerij. Daarom zijn de woningen met hun erven rondom strak bestemd.

Het bouwvlak voor de woning is in veel gevallen direct rond de bestaande woning gelegd. De goothoogte van de meeste woningen bedraagt 3 m, dit is in het artikel opgenomen. Voor zover andere hoogtes voorkomen, is dit op de verbeelding aangegeven en dus ook bestemd. Standaard is een kap voorgeschreven. Bouwvlak, goothoogte en dakhelling bepalen samen de maximale inhoud van de woning. Met de gegeven maatvoeringen wordt een onbedoelde versterking van het buitengebied als gevolg van te grote woningen tegengegaan.

De openheid in de droogmakerij is ermee gebaat wanneer bij aaneengebouwde woningen altijd één zijde vrij blijft en afstand wordt gehouden van de zijdelingse perceelsgrens.

De woning heeft een maximale inhoud van 750 m³, inclusief de aan- en uitbouwen. Het zij- en achtererf is als “erven” binnen de bestemming opgenomen. Hier mogen ook de genoemde aan- en uitbouwen worden gebouwd, alsmede de bijgebouwen. Aangesloten is op de gemeentelijke standaard regelingen voor bijgebouwen: 50% van het zij- en achtererf tot een maximum van 48 m². Erven groter dan 5.000 m² mogen ruimer worden bebouwd (artikel 21.3 onder c). Ondanks de strakke regeling voor de woning biedt het plan dus wel de nodige flexibiliteit voor woninguitbreidingen.

De voortuin, apart bestemd als “Tuin” (artikel 18) komt in principe niet voor bebouwing met gebouwen in aanmerking.

Veel woningen zijn karakteristiek en als zodanig ook op de verbeelding aangeduid. Behoud van deze woningen, ook al voldoen ze niet aan de algemene bouwregels voor woningen, wordt daarmee veilig gesteld. Voor deze karakteristieke en meestal grote woningen is een ontheffingsmogelijkheid voor splitsing in twee woningen opgenomen. Hiermee kan het behoud van de woning worden ondersteund. Alle stolpen zijn als karakteristiek in het plan opgenomen.

Voor de karakteristieke woningen zijn de ontheffingsregelingen voor het kleinschalige kampeerterrein en voor “bed and breakfast”, zoals deze ook bij agrarische bedrijven gelden, opgenomen.

Overeenkomstig het gemeentelijke beleid bestaat voor alle woningen, uitgezonderd de karakteristieke, de mogelijkheid tot uitbreiding (of nieuwbouw na sloop) tot een inhoud van maximaal 750 m³. Wanneer hiervoor de grens met de bestemming “Tuin” moet worden aangepast, kan dit onder voorwaarden worden doorgevoerd (zie ook artikel 18 “Tuin”. Dit komt tegemoet aan de algemene tendens tot vergroting van het wooncomfort. Ook de bouw van nieuwe stolpen is, na ontheffing (artikel 32, onder b. Algemene ontheffingen) toegestaan. Deze ontheffingsmogelijkheid geldt ook voor bedrijfswoningen, dus niet alleen voor de als “Wonen” bestemde gronden.

6.3 Dubbelbestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende dubbelbestemmingen:

Leiding-Gas (L-G)(artikel 22)

Leiding-Hoogspanning (L-H)(artikel 23)

Leiding -Riool (L-R) (artikel 24)

Leiding-Water (L-W) (artikel 25)

Deze dubbelbestemmingen voorzien in de bestaande leidingen met overeenkomstige functies. Zij zijn opgenomen op de verbeelding. De bestemmingsregels stellen voorwaarden aan het bouwen in het kader van de andere bestemmingen die rusten op de gronden met de dubbelbestemming. In het geval van strijdigheid van bepalingen heeft de leidingbeheerder een doorslaggevende stem.

Waterstaat – Waterkering (artikel 26)

De ringdijk is als zodanig bestemd.

Hier spelen ook landschappelijke belangen een rol. Op de waterkeringen liggen voorts verschillende soorten van ontsluitingswegen/-paden als onderdeel van het wegennet met een recreatieve functie dan wel een zuivere verkeers- of een agrarische functie. Het beheer van de waterkeringen berust momenteel bij het hoogheemraadschap. Voor het bouwen ingevolge de andere bestemmingen wordt het hoogheemraadschap om advies gevraagd.

Waarde – Archeologie (WR-A) (artikel 27)

Op basis van de “Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003” is het gemeentelijk beleid voor het veilig stellen van bodemschatten vastgelegd. Dit beleid vindt zijn doorwerking in het bestemmingsplan.

Op de verbeelding zijn met de functieaanduiding “specifieke vorm van waarde” (sw), de verschillende gebieden onderscheiden waarvoor verschillende archeologische verwachtingswaarden gelden, met een bijgevolg verschillend archeologisch regiem.

Het bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden is aan nadere regels gebonden al naar gelang de archeologische waarden die aan deze gebieden zijn toegekend. De regels zijn gebonden aan de oppervlakte en diepte die met het bouwen c.q. de werkzaamheden zijn gemoeid. Bouw- resp. aanlegvergunning kan worden verleend wanneer de archeologische waarde van het gebied dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld, advies bij een deskundige is ingewonnen en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied

6.4 Algemene regels

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende algemene regels:

Anti-dubbelregel (artikel 28)

Dit is de standaardbepaling zoals die is voorgeschreven in het “Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 29)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 30)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 31)

Deze regel legt de geluidzone ingevolge de Wet geluidhinder rond de CONO kaasfabriek vast.

Algemene ontheffingsregels (artikel 32)

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

Onder deze algemene ontheffingsregels is ook de mogelijk opgenomen voor het bouwen van een nieuwe stolp. Bestaande (bedrijfs)woningen kunnen na sloop vervangen worden door een stolpwoning. De specifieke maten hiervoor zijn in artikel 29 onder b. opgenomen.

Algemene procedureregels (artikel 33)

De in het plan opgenomen aanlegvergunningen, ontheffingen of wijzigingsbevoegdheden doorlopen de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Algemene aanlegregels (artikel 34)

Activiteiten zoals het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden zijn niet zondermeer mogelijk. Evenals het graven, vergraven of dichten van waterlopen en het aanbrengen van nieuwe beplanting. Behoudens normale on-

derhoudswerkzaamheden en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis is voor deze activiteiten een aanlegvergunning vereist.

6.5 Overgangs- en slotregels

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

6.6 Handhaving

De in het plan opgenomen regelingen met betrekking tot bodemgebruik (gebruiksregels) en bebouwing (bouwregels) vervullen een belangrijke rol in de bescherming van de in het gebied aanwezige waarden. Een snelle en zorgvuldige afhandeling van aanvragen om bouw- of aanlegvergunning alsmede toegankelijkheid van de regels voor de burger zal mede bijdragen aan de naleving en effectiviteit van deze regelingen. In dat kader is gestreefd naar een actueel bestemmingskader met duidelijke regelgeving. Anderzijds verdienen zowel preventieve als repressieve handhaving aandacht. Door middel van toezicht zullen illegale situaties in het gebied moeten worden gesignaleerd en tegen eenmaal geconstateerde overtredingen zal daadwerkelijk moeten worden opgetreden. Een adequate handhaving van de gestelde regels komt ook ten goede aan de naleving van die regels. Voor de gemeente is het handhaven van de bestemmingsplannen uitgangspunt van beleid, tenzij gewijzigde (maatschappelijke) omstandigheden nopen tot een wijziging van dat beleid.

7

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de volgende instanties: *(voorstel)*

1. Provincie Noord-Holland
2. VROM Inspectie Regio Noord-West
3. Rijkswaterstaat, regio West
4. Staatsbosbeheer
5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
6. Land en Tuinbouw Organisatie Noord
7. Milieufederatie
8. Stadsregio Amsterdam
9. Stichting Welstandszorg
10. Landschap Waterland
11. Cultureel Erfgoed Noord-Holland
12. NAM
13. GASUNIE
14. PWN Waterleidingbedrijf
15. gemeente Edam-Volendam
16. gemeente Koggenland
17. Recreatieschap Waterland
18. Stichting Laag Holland
19. gemeente Zeevang
20. gemeente Purmerend
21. NUON
22. KPN
23. ENECO Netbeheer
24. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland