

Bestemmingsplan Zuiderweg 52a 2009

Procedure

ontwerp ter inzage: 12 augustus 2009

vastgesteld door de raad:

in werking:

Inhoud

Toelichting

- § 1 Aanleiding bestemmingsplan
- § 2 Begrenzing
- § 3 Onderzoek omgevingsaspecten
- § 4 Toets overige regelgeving
- § 5 Juridische vormgeving
- § 6 Exploitatieplan
- § 7 Betrekken burgers/organisaties en overheden

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 begrippen

artikel 2 wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Agrarisch

artikel 4 Bedrijf

artikel 5 Wonen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 6 anti-dubbeltelbepaling

artikel 7 algemene gebruiksregels

artikel 8 algemene aanduidingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

artikel 9 overgangsrecht bouwwerken

artikel 10 overgangsrecht gebruik

artikel 11 slotregel

Verbeelding: Bestemmingsplan Zuiderweg 52a 2009

TOELICHTING

§ 1 Aanleiding bestemmingsplan

Aanleiding voor de herziening van de bestemming van het perceel Zuiderweg 52a is een principeverzoek voor het veranderen van het gebruik van de loods aan de westzijde. Men wenst de loods te gebruiken ten behoeve van de meubelmakerij ter plaatse. De werkzaamheden concentreren zich op het ontwerpen en vervaardigen van designmeubelen. Het is een onderneming waar drie mensen fulltime werken. De nadruk ligt op het individueel vormgeven van meubelen in samenwerking met de klant. Het bouwplan is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1970". Ingevolge dat bestemmingsplan zijn de gronden van het perceel Zuiderweg 52a aangewezen voor "bebouwing voor agrarische doeleinden, Aa" en bestemd voor agrarisch gebruik, en de voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf ter plaatse nodige bouwwerken, uitgezonderd kassen. De meubelmakerij past niet binnen deze bestemming. Bovendien blijkt de woning die op de plankaart binnen het agrarisch bebouwingsvak is gesitueerd, een woning van derden te zijn.

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het bouwplan door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

§ 2 Begrenzing

Onderhavig bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1970" voor zover dat betrekking heeft op de gronden van het perceel Zuiderweg 52a. Daarbij is het in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" opgenomen bebouwingsvak Aa voor het perceel Zuiderweg 52a als uitgangspunt genomen. Met dien verstande, dat de uitbreidingen van de woning en de schuur die buiten dat bebouwingsvak zijn gerealiseerd en vergund eveneens in de herziening zijn betrokken. De herziening is vervat in de bij dit plan behorende verbeelding.

De reden dat het hele bebouwingsvak in de herziening is meegenomen en niet slechts het gedeelte met betrekking tot de meubelmakerij is, omdat de woning van derden een rol speelt bij het kunnen toestaan van de meubelmakerij. En tevens om de bebouwingmogelijkheden op het overige deel van het bebouwingsvak te beperken.

Het perceel Zuiderweg 52a wordt opgedeeld in drie nieuwe bestemmingen conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008), te weten: "Wonen", "Bedrijf" en "Agrarisch".

§ 3 Onderzoek Omgevingsaspecten

3.1 Verkeerskundig

Er is reeds een aantal jaren sprake van een meubelmakerij. Omdat de nadruk ligt op het individueel vormgeven van meubelen in samenwerking met de klant zijn de verkeersbewegingen beperkt. Daarvoor was bovendien sprake van een agrarisch bedrijf dat verkeersbewegingen genereerde. Nu bevindt zich achter de gebouwen

van de meubelmakerij nog productiegrond die wordt gebruikt ten behoeve van fruitteelt. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de meubelmakerij niet leidt tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen.

3.2 Bodem

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

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

Omdat voor het inrichten van de westelijke loods ten behoeve van de meubelmakerij een reguliere bouwvergunning vereist is, zal het bodemaspect moeten worden betrokken in de belangenafweging.

Bij het "voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven" moet worden gedacht aan het dagelijks gedurende enige tijd, namelijk gedurende twee of meer uren per (werk)dag, verblijven van dezelfde mensen, bijvoorbeeld om te werken.

Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is daarom vereist.

3.3 Milieuzonering

De VNG heeft een Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld.

Het doel van milieuzonering is het waar nodig ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen.

In de handreiking staan voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De richtafstanden en andere kenmerken gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. De richtafstandenlijsten vermelden de afstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied". De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Van de in de handreiking genoemde bedrijvigheid is het "vervaardigen van overige goederen n.e.g." (vallend onder de hoofdcategorie "vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.") de bedrijvigheid waarmee de onderhavige meubelmakerij het beste vergeleken kan worden. Voor deze soort bedrijvigheid geldt als richtafstand voor de aspecten geur en geluid

50 meter.

Ten opzichte van de woning van derden op het perceel Zuiderweg 52a, te weten de voorste woning, is de afstand vanaf de loods hooguit 16 meter. De afstand van de schuur waar de meubelmakerij nu in wordt uitgeoefend tot de voorste woning is 11 meter.

Er kan van de richtafstanden in de handreiking gemotiveerd worden afgeweken om de volgende redenen:

in de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" worden onder de hoofdcategorie "vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g." vaak als subcategorie fabrieken genoemd, zoals sportartikelenfabrieken, meubelfabrieken, speelgoedartikelenfabrieken. De onderhavige meubelmakerij kan echter vanwege de kleinschaligheid c.q. het ambachtelijk karakter niet als fabriek getypeerd worden; er worden immers designartikelen op maat gemaakt. Bovendien is milieutechnisch geluidsonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de geluidsnormen wordt voldaan. De milieumelding is gelet hierop geaccepteerd. Vanwege het aspect stof kan worden opgemerkt, dat ter plaatse een goede afzuiginstallatie aanwezig is.

Er is ook jurisprudentie waaruit blijkt dat in dergelijke gevallen niet ten onrechte in de beoordeling is betrokken dat voor de inrichting een vergunning op basis van de Wet milieubeheer is verleend.

3.4 Milieu

3.4.1 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is van toepassing op ruimtelijke besluiten met betrekking tot de bestemming van grond ingeval deze besluiten te maken hebben met de bouw of vestiging van kwetsbare objecten. In dit geval is hier geen sprake van. Nabij het plangebied zijn geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Onderhavig bouwplan draagt niet bij aan een onveiligere situatie in het kader van externe veiligheid.

3.4.2 Geluid

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

De meubelmakerij is geen op basis van de Wet geluidhinder aangewezen gevoelig object.

3.4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 titel 5.2. Deze titel staat bekend als 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is grotendeels gebaseerd op de Europese luchtkwaliteitseisen. De wet voorziet in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het (in 2009) vast te stellen Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken rijk, provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn om de luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

De in de nieuwe wet genoemde luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- projecten niet tot een (noemenswaardige) verslechtering van de luchtkwaliteit leiden;
- projecten 'niet in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Niet in betekende mate (NIBM)

Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan uitgevoerd worden. Binnen gestelde grenzen is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk.

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de daarop aansluitende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de regeling worden categorieën van gevallen aangewezen waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt. Het gaat hier om inrichtingen, kantoorlocaties en woningbouwlocaties.

De uitoefening van een of meer bevoegdheden of de toepassing van een of meer wettelijke voorschriften draagt NIBM bij indien aannemelijk is gemaakt dat als gevolg van die uitoefening of toepassing de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM 10) als stikstofdioxide niet de tijdelijke 1% grens overschrijdt.

De uitvoeringsregels voortvloeiend uit het NSL zullen er in 2009 voor zorgen dat de definitie van NIBM zal worden verlegd naar 3% van de grenswaarde.

De 1%-norm betekent concreet voor een kantoorlocatie:

- een bruto-oppervlakte van niet meer dan 33.333 m² ingeval van één ontsluitingsweg

De 3%-norm betekent concreet voor een kantoorlocatie:

- een bruto-oppervlakte van niet meer dan 100.000 m² ingeval van één ontsluitingsweg

Vergeleken met een kantoorlocatie draagt de uitoefening van de ambachtelijke meubelmakerij niet in betekende mate bij tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Temeer nu daar bovendien sprake was van een agrarisch bedrijf dat verkeersbewegingen genereerde.

3.5 Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte zijn voor de provincie Noord-Holland vijf gebieden aangewezen als nationaal

landschap. Nationale landschappen zijn gebieden 'met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten'. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

Binnen de nationale landschappen van Noord-Holland zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

Beemster valt binnen het nationaal landschap Laag Holland. Laag Holland herbergt veel verschillende functies en landschappelijke kenmerken. De veenweidegebieden en de droogmakerijen zijn zo specifiek vanwege hun kernkwaliteiten, dat ze internationaal kenmerkend zijn voor Laag Holland.

De twee typerende landschappen bezitten een aantal kernkwaliteiten die Laag Holland zo

uniek maken, namelijk:

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

In onderhavig geval wordt het gebruik van bestaande bebouwing veranderd. Er zal geen sprake zijn van uitbreiding van bebouwing. Zodoende zullen de kernkwaliteiten van het nationaal landschap niet worden aangetast.

3.6 Ecologie

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

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten van de Europese Unie. Door het aanwijzen van deze gebieden ontstaat er een netwerk waardoor soorten zich beter kunnen verspreiden. Het doel van de gebieden is het behoud en herstel van de biodiversiteit.

De bedrijfsactiviteiten hebben geen invloed op de buiten de Beemster gelegen Natura-2000 gebieden. In de nabije omgeving zijn geen forten, onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur, gelegen.

De aard en kleinschaligheid van de meubelmakerij zal naar gerede verwachting niet leiden tot verstoring van (eventueel) aanwezige flora en fauna.

3.7 Archeologie

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

In de gemeente Beemster is, vooruitlopend op de implementatie van het Verdrag van Malta in de wet, sinds 20 januari 2005 de "Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster" van kracht. In de beleidsnota is door middel van archeologie-criteria aangegeven welk niveau van archeologiebeleid in een bepaald gebied geldt.

Er is een inventarisatie verricht naar voor het gemeentelijk beleid relevante terreinen, die (vermoedelijk) archeologisch waardevol zijn. Mogelijk archeologisch waardevolle vindplaatsen zijn aangegeven op de kaart behorende bij de voornoemde nota.

Wat betreft de locatie Zuiderweg 52a is er geen sprake van een mogelijke archeologisch waardevolle vindplaats.

Ook de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie vermeldt wat betreft Purmerenderweg 52a geen archeologische waarde. Op de kaart staan enkel historisch geografische waarden vanwege de werelderfgoedstatus.

3.8 Water

Er bestaat een wettelijke verplichting in het bestemmingsplan rekening te houden met de gevolgen van het bouwplan voor de waterhuishouding.
Dit gebeurt door de waterbeheerder te vragen om een watertoets.

Het doel van deze watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), Handreiking Watertoets II, Den Haag). De zorg voor de waterhuishouding bestaat uit zorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding. Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

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

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

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

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), met een beheersgebied waartoe het plangebied behoort, zorgt in de provincie Noord-Holland boven het Noordzeekanaal voor het beheer en onderhoud van het water. HHNK heeft de zorg voor veiligheid, het voorkomen van schade, het op orde brengen en houden van het watersysteem als geheel en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.
Door de uitvoering van het bouwplan zal het verhard oppervlak niet toenemen. Ook het materiaalgebruik zal niet afwijken van het huidige materiaalgebruik.
Het bouwplan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.
Onderhavig bouwplan zal derhalve niet zal leiden tot negatieve gevolgen voor het water.

3.8 Rioolwaterzuivering

In dit bestemmingsplan is een milieuzone aangegeven. Deze milieuzone heeft betrekking op het bestaande complex tussen Zuiderweg en Zuiddijk. Op de plankaart van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" zijn twee zones vanwege deze rioolwaterzuivering aangegeven die de invloedssfeer van deze installatie aangeven:

- zone I: waarbinnen in het algemeen ook geen incidentele woningbouw mag voorkomen
- zone II: waarbinnen geen intensieve woonbebouwing mag voorkomen.

Uit de plankaart van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" blijkt, dat binnen deze zones meerder vrijstaande woningen voorkomen, zowel agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen. Verwerving van deze woningen gevolgd door afbraak is niet reëel, derhalve zijn deze woningen in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" bestemd. Ter hoogte van het perceel Zuiderweg 52a is sprake van zone II, de zone waarbinnen geen intensieve bebouwing mag voorkomen.

§ 4 Toets overige regelgeving

In de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is het streekplan komen te vervallen, maar komt daarvoor in de plaats een provinciale structuurvisie. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staat de provincie o.a. een provinciale ruimtelijke verordening als juridische instrument ter beschikking. De meubelmakerij is in overeenstemming met de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 (vastgesteld op 15 december 2008).

§ 5 Juridische vormgeving

Dit bestemmingsplan is met toepassing van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008

(SVBP 2008) opgezet. Bij het bestemmingsplan hoort een (analoge) verbeelding met legenda.

De herziening legaliseert de uitoefening van de ambachtelijke meubelmakerij ter plaatse en maakt de inrichting van de westelijke loods ten behoeve van die meubelmakerij mogelijk. De woning van derden wordt als zodanig bestemd. Om te voorkomen, dat opnieuw een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd, is het gehele perceel Zuiderweg 52a voorzover als bebouwingsvak Aa ("agrarische doeleinden, Aa") in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" opgenomen in de herziening betrokken. Daartoe zijn er drie bestemmingsvlakken gecreëerd, met respectievelijk de bestemming 'Bedrijf', 'Wonen' en 'Agrarisch'. De bestemming 'Bedrijf' is nader aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke meubelmakerij'. De bestemming 'Agrarisch' is nader bepaald door de functieaanduiding 'fruitteelt'. Op de bestemming 'Bedrijf' is een bedrijfswoning uitgesloten. Op de verbeelding is vanwege de nabijgelegen rioolwaterzuivering een 'milieuzone-geurzone' aangegeven.

§ 6 Exploitatieplan

De Wro brengt koppelingen aan tussen ruimtelijke besluiten en de grondexploitatie. In artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de eis van een exploitatieplan geldt. Het onderhavig plan is niet een zodanig plan. Derhalve hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

§ 7 Betrekken burgers/organisaties en overheden

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 3.1.1 dat de gemeente overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Het bestemmingsplan is in het kader van dit vooroverleg aan de provincie Noord-Holland, het ministerie van VROM en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voorgelegd. De provincie heeft per e-mail aangegeven in te stemmen met het plan. Het ministerie van VROM en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben per brief aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Betrekken burgers en maatschappelijke organisaties

De gemeentelijke inspraakverordening is facultatief. Voor een postzegelplan wordt inspraak in beginsel niet toegepast.

PLANREGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan Zuiderweg 52a 2009 van de gemeente Beemster

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

agrarische bedrijven:

ondernemingen, waar door toevoeging van arbeid en andere productiemiddelen plantaardige en/of dierlijke productie plaatsvindt, mits geheel of grotendeels gebonden aan de grond als productiemiddel.

ambachtelijke meubelmakerij:

een kleinschalige meubelmakerij die zich richt op het ontwerpen en vervaardigen van door de klant individueel vormgegeven designmeubelen.

bebouwing:

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

bedrijfsgebouw

een gebouw, dat blijkens zijn aard en indeling (een) voor bedrijven bruikbare ruimte(n) omvat.

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw, of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens/wier huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

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

bouwwerk:

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

gebouw:

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

woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 wijze van meten

Artikel 2 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 is hierop van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden zullen worden nagestreefd, kan ten aanzien van de volwaardigheid van agrarische bedrijven in hoofdlijnen als volgt worden omschreven.

Het beleid is erop gericht agrarische bedrijfsactiviteiten uitsluitend mogelijk te maken voor volwaardig agrarische bedrijven.

Degene die agrarische bedrijfsactiviteiten wil beginnen of bestaande wil uitbreiden, moet, als voor deze plannen op basis van het bestemmingsplan medewerking vereist is van het gemeentebestuur, de volwaardigheid aantonen door middel van een bedrijfsplan. Onder een volwaardig agrarisch bedrijf wordt in principe verstaan een agrarisch bedrijf met een arbeidsomvang van ten minste één volledige arbeidskracht. Maar dit standpunt vergt van geval tot geval een genuanceerde benadering. Niet altijd zal meteen bij het begin van een agrarische activiteit of na uitbreiding een arbeidsomvang van één arbeidskracht bereikt zijn.

Ook is het mogelijk, dat één persoon niet een volledig arbeidsinkomen met agrarische activiteiten nastreeft, maar tot een combinatie van verschillende inkomens wil geraken. Een ander geval doet zich voor als een agrarisch bedrijf op zich wel een volledig arbeidsinkomen oplevert, terwijl dat inkomen door verschillende personen wordt gedeeld. Er zijn nog andere situaties denkbaar. De strekking van dit deel van het beleid is dat in ieder geval moet vaststaan, dat het agrarisch bedrijf, in ieder geval op afzienbare termijn, een substantieel aandeel levert in iemands inkomensvorming.

Verder zijn bij de beoordeling belangrijk: veebezetting, grondareaal en tijdsbesteding, evenals de verwachte ontwikkeling van deze factoren op afzienbare tijd. Uiteindelijk berust de beoordeling van de volwaardigheid op een weging van de diverse hiervoor genoemde aspecten. Daarbij kan het advies van een deskundige instantie gewenst of nodig zijn. Voorafgaand aan een beoordeling kan het advies van de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie worden ingewonnen. In het advies zal dan in ieder geval aandacht moeten worden besteed aan die aspecten die hiervoor zijn genoemd.

3.3 Bouwregels

Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' uitsluitend landhekken tot een hoogte van 1,5 m mogen worden gebouwd.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor een 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke meubelmakerij'.

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van bebouwing wordt bepaald, dat:

- 4.2.1 de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30%;
- 4.2.2 bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd waarvan de goothoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt;
- 4.2.3 de bedrijfsgebouwen van een kap dienen te worden voorzien waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 45° mag bedragen;
- 4.2.4 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning mag worden gebouwd.

4.3 Gebruiksregels

- 4.3.1 Het is verboden goederen en materialen buiten de gebouwen op te slaan.
- 4.3.2 Parkeerplaatsen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gerealiseerd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen en tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van bebouwing wordt bepaald, dat een woning mag worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- 5.2.1 de woning dient vrijstaand te worden gebouwd;
- 5.2.2 de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5 m;

5.2.3 de woning dient van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 algemene gebruiksregels

7.1 Behoudens het bepaalde in artikel 10 is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het in dit plan bepaalde.

7.2 Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing, indien strikte toepassing van het bepaalde in het eerste lid leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 8 algemene aanduidingsregels

Onverminderd het bepaalde in artikel 5 (Wonen) mogen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' geen woningen worden gebouwd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 overgangsrecht bouwwerken

9.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig

of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt

van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee

jaar

na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor

het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal

10%;

9.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip

van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met

het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 10 overgangsrecht gebruik

10.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding

van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid,

te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door

deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het

plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik

daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van

dat plan.

Artikel 11 slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Zuiderweg 52a 2009.