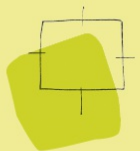


bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 -  
Partiële herziening 2021

vastgesteld



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan

# **Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021**

vastgesteld 25-08-2021

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Doel van het plan	7
1.2 Opzet van het plan	7
1.3 Status van UNESCO-gebied	8
1.4 Plangebied	9
<b>Hoofdstuk 2 Aanpassingen in het plan</b>	<b>11</b>
2.1 Uitspraak Raad van State	11
2.2 Onjuistheden in de planverbeelding	11
2.3 Verwerkte plannen en besluiten	14
2.4 Raadsbesluit archeologie	14
2.5 Kabels en leidingen	15
2.6 Aanpassingen in verband met nieuwe beleidsinzichten	16
2.7 Waterparagraaf	24
2.8 Juridische vormgeving	24
<b>Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidsaspecten</b>	<b>25</b>
3.1 Economische uitvoerbaarheid	25
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 1 Toelichting bestemmingsplan Buitengebied 2012</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 2 Lijst van rijksmonumenten in het plangebied</b>	<b>107</b>
<b>Bijlage 3 Overzicht van verwerkte plannen en vergunningen</b>	<b>111</b>
<b>Bijlage 4 Raadsbesluit archeologie</b>	<b>115</b>
<b>Bijlage 5 Nota van overleg en inspraak</b>	<b>119</b>
<b>Regels</b>	<b>141</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>143</b>
Artikel 1 Begrippen	143
Artikel 2 Wijze van meten	153
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>155</b>
Artikel 3 Agrarisch	155
Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw	163
Artikel 5 Agrarisch - Hulpbedrijf	167
Artikel 6 Agrarisch - Intensieve veehouderij	171
Artikel 7 Agrarisch - Paardenhouderij	175
Artikel 8 Bedrijf	179
Artikel 9 Bedrijf - Nutsvoorziening	183
Artikel 10 Detailhandel - Tuincentrum	185
Artikel 11 Dienstverlening	187
Artikel 12 Groen	189
Artikel 13 Horeca	191
Artikel 14 Maatschappelijk	193
Artikel 15 Natuur	195

Artikel 16	Recreatie	197
Artikel 17	Sport	199
Artikel 18	Tuin	201
Artikel 19	Verkeer	203
Artikel 20	Water	205
Artikel 21	Wonen	207
Artikel 22	Leiding - Gas	211
Artikel 23	Leiding - Hoogspanningsverbinding	213
Artikel 24	Leiding - Riool	215
Artikel 25	Leiding - Water	217
Artikel 26	Waarde - Archeologie	219
Artikel 27	Waarde - Cultuurhistorie	221
Artikel 28	Waterstaat - Waterkering	223
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>225</b>
Artikel 29	Vrijwaringszone - molenbiotoop	225
Artikel 30	Anti-dubbeltelregel	227
Artikel 31	Algemene bouwregels	229
Artikel 32	Algemene gebruiksregels	231
Artikel 33	Algemene aanduidingsregels	233
Artikel 34	Algemene afwijkingsregels	235
Artikel 35	Algemene procedureregels	237
Artikel 36	Algemene regels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden	239
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>241</b>
Artikel 37	Overgangsrecht	241
Artikel 38	Slotregel	243
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>245</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Lijst van toegelaten bedrijfstypen</b>	<b>246</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Lijst van toegelaten horecatypen</b>	<b>255</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Dwarsprofielen</b>	<b>260</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Kernkwaliteiten UNESCO-werelderfgoed droogmakerij de Beemster</b>	<b>270</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Kernkwaliteiten UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam</b>	<b>274</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Paragraaf 6.4.3 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde</b>	<b>276</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Bijlage 7 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020</b>	<b>278</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Werkafspraken Keukentafeloverleg Beemster</b>	<b>281</b>

## **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Doel van het plan

Dit bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 dat door de gemeenteraad van Beemster is vastgesteld op 10 juli 2012 en onherroepelijk werd op 18 september 2013. Deze herziening richt zich op de volgende:

- herstel van een aantal fouten die in het vastgestelde plan zijn geslopen;
- het verwerken van verschillende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen die binnen het plangebied na de vaststelling zijn vastgesteld c.q. verleend;
- maar vooral ook het verwerken van de jongste beleidsinzichten.

Met het opstellen van dit plan heeft gemeente Beemster de ambitie om het plan 'bij de tijd' te brengen, waardoor de meest voorkomende vragen op het gebied van ruimtegebruik en bouwen kunnen worden beantwoord.

Tegelijkertijd vormt het plan ook een goede planologische basis voor de tijd dat het plan als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan onder de aanstaande Omgevingswet zal functioneren. Wanneer per naar verwachting per 1 juli 2022 de Wet ruimtelijke ordening opgaat in de Omgevingswet, worden alle bestemmingsplannen op die datum onderdeel van het gemeentelijke omgevingsplan. Ook dan moet de regeling die nu is geactualiseerd, blijven functioneren. Wijzigingsbevoegdheden uit een bestemmingsplan kunnen onder de Omgevingswet niet langer worden gebruikt. Daarom zijn de wijzigingsbevoegdheden uit het oude plan geschrapt. Dat neemt niet weg dat het gemeentebestuur ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal blijven meewerken aan het wijzigen van functies zoals dat onder het oude plan mogelijk was.

Een belangrijke aanleiding voor de planherziening is de ambitie van de gemeente om vlotter te kunnen reageren op initiatieven die binnen het plangebied spelen. Het geldend plan biedt op onderdelen te weinig flexibiliteit om adequaat op initiatieven te reageren, waardoor met enige regelmaat een vaak langdurige planologische procedure moest worden doorlopen. In dat verband zijn de regels van het plan uitgebreid die eraan bijdragen dat er meer ruimte ontstaat voor ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan is echter geen Haarlemmerolie, voor iedere kwaal dé oplossing, want ook in de toekomst kan niet ieder verzoek om gemeentelijke medewerking vanuit dit bestemmingsplan worden gefaciliteerd. Er zullen dus ook in de toekomst buitenplanse procedures moeten worden doorlopen, omdat een initiatief niet binnen de kaders van het plan past.

Een belangrijk onderdeel van de aanpassing betreft het introduceren van het zgn. keukentafeloverleg. Daarmee wil de gemeente bevorderen dat initiatieven met mogelijk een flink effect op de ruimte(lijke kwaliteit) niet verzanden in lange procedures van vergunningverlening, maar vlotter tot een goed einde worden gebracht. Het gaat dan onder meer om het bouwen buiten de agrarische bouwvlakken. Het geldende plan biedt daarvoor helaas geen mogelijkheden. Deze herziening vult deze behoefte in.

### 1.2 Opzet van het plan

Bij het opstellen van dit plan is de structuur van het geldend bestemmingsplan in stand gelaten. Het plan is precies wat de titel aangeeft: een (partiële) herziening. Dat betekent voor dit bestemmingsplan het volgende:

- De bestaande bestemmingen zoals bijvoorbeeld de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch', zijn opnieuw gebruikt. Ook de grenzen van de bestemmingen en de daarbij behorende gebruiksmogelijkheden van het plan zijn grotendeels overgenomen op de planverbeelding (plankaart). Er is dus veel bij het oude gelaten.
- De regels uit het oude plan zijn ook in grote lijnen herhaald. De inhoud van de regels per bestemming



zijn hier en daar wel aangepast waar dat vanwege de leesbaarheid, herstel van gebreken uit het verleden of de juridische structuur en consistentie noodzakelijk werd geacht. Ook zijn de regels aangepast vanwege het verwerken van het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen Beemster 2018 (vastgesteld op 26 maart 2019) in dit bestemmingsplan.

- Vanwege de verwerking van nieuwe beleidsinzichten is de inhoud van de regels hier en daar wel gewijzigd. In het hoofdstuk over de planopzet wordt daarop uitgebreid ingegaan.
- Vanwege de verwerking van reeds vastgestelde plannen of verleende omgevingsvergunningen, zijn de besluiten die daarin vastliggen, in het plan verwerkt. Daardoor is planverbeelding ter plaatse van sommige adressen aangepast. Een overzicht van de adressen waarvan de bestemming is gewijzigd is eveneens in het hoofdstuk over de planopzet weergegeven.
- De toelichting bij dit plan is beperkt qua omvang. Omdat het plan geen integrale herziening inhoudt, is geen onderzoek verricht naar de bestaande situatie: de functies van de adressen binnen het plangebied zijn niet geïnventariseerd. De gemeente gaat uit van de legale situatie als basis voor het toegelaten grondgebruik. In deze toelichting is dan ook geen verslag gedaan van het uitgevoerde onderzoek, simpelweg omdat het niet is uitgevoerd.
- Het eerder vastgestelde beleid in de structuurvisie Beemstermaat en de provinciale Omgevingsverordening zijn voor dit bestemmingsplan het kader voor het beleid. Daardoor is er geen sprake van belangrijke beleidsveranderingen. Ook hiervan is geen verder verslag gedaan.
- Deze toelichting richt zich dan ook op de aanpassingen die zijn verwerkt in het geldend bestemmingsplan. In die zin moet de toelichting van het geldend plan dan ook als basis voor de toelichting bij dit plan worden beschouwd en is het daarom als bijlage bij dit plan opgenomen.
- De gemeente heeft voornamelijk vanwege de proceduredtijd maar ook vanwege de aanzienlijke kosten van het doorlopen van de uitgebreide m.e.r.-procedure, besloten om het plan niet te laten vergezellen van een MER. Het ruimtelijk plan is niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van het geldende plan en ook alle aanpassingen in het plan sluiten m.e.r.-plichtige activiteiten uit. Alle nieuwe ontwikkelingen die binnen het plan zonder binnenplanse afwegingsprocedure mogelijk zijn, leiden niet tot andere effecten dan die die in het kader van het geldende plan als aanvaardbaar werden beoordeeld.
- De gemeente acht het uitgesloten dat de ontwikkelingen of initiatieven, die zonder nadere afwegingsprocedure op grond van dit nieuwe plan kunnen worden uitgevoerd, tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebied kan leiden, zodat ook vanuit deze invalshoek geen noodzaak voor de uitgebreide m.e.r.-procedure bestaat.
- Het gevolg van de keuze om geen m.e.r.-procedure te doorlopen is dat m.e.r.-plichtige activiteiten die het gevolg van de uitvoering van dit plan zouden kunnen zijn, moeten worden uitgesloten. Dit betekent overigens niet dat gemeente Beemster op voorhand alle m.e.r.-plichtige ontwikkelingen binnen het plangebied uitsluit. Wanneer de gemeente wordt geconfronteerd met een initiatief waarvoor een MER moet worden opgesteld of waarvoor het wenselijk is om een uitgebreide m.e.r.-procedure te doorlopen, dan zal de gemeente dat initiatief niet zonder meer afwijzen. Het laten doorgaan van zo'n initiatief betekent dan wel dat daarvoor een aparte planologische procedure moet worden doorlopen, waaraan het MER dan zal worden gekoppeld.

Omdat het plan Buitengebied 2012 slechts op onderdelen is gewijzigd, is de toelichting van dat bestemmingsplan nog steeds relevant voor deze partiële herziening. Daarom is die toelichting als bijlage 1 bij de toelichting van deze partiële herziening gevoegd.

### 1.3 Status van UNESCO-gebied

De Beemster valt onder de UNESCO-bescherming in verband met de bijzondere gebiedskenmerken vanwege de droogmakerij Beemster en vanwege de Stelling van Amsterdam. Dat geeft een bijzondere verantwoordelijkheid aan het gemeentebestuur: er moet steeds rekening worden gehouden met deze bijzondere kenmerken. De gemeente doet dat met trots, maar in de wetenschap dat het plangebied geen museum is. De gemeente staat dan ook pal voor de gebiedskenmerken waarvan in twee bijlagen bij de regels van dit plan een overzicht is gegeven van de kernkwaliteiten van beide UNESCO-gebieden. Bij de beoordeling van ontwikkelingen/initiatieven is de instandhouding van deze kernkwaliteiten steeds van groot belang.

Bij de bescherming van de kernkwaliteiten volgt de gemeente de beschrijving die provincie Noord-Holland daarvoor in haar Omgevingsverordening NH2020 (vastgesteld op 22 oktober 2020) heeft opgenomen en volgt de bepalingen in de artikelen 6.47 en 6.49 en bijlage 7 met betrekking tot de uitgewerkte kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam en De Beemster. Wanneer in de toekomst wijzigingen in deze kernkwaliteiten worden verwerkt, zal de gemeente deze volgen. Dat betekent dan wel dat in dat geval een planologische procedure moet worden doorlopen om de gewijzigde kernkwaliteiten in de regels van het bestemmingsplan te verankeren.

#### **1.4 Plangebied**

Het plangebied van deze partiële herziening komt vrijwel overeen met het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012. Waar het geldende plan inmiddels is herzien via (postzegel)bestemmingsplannen of wijzigingsplannen, zijn deze plannen nu in het plangebied geïntegreerd.



## Hoofdstuk 2    Aanpassingen in het plan

### 2.1    Uitspraak Raad van State

#### Reactieve aanwijzing

Door de reactieve aanwijzing van provincie Noord-Holland van 7 augustus 2012 zijn afwijkingsbevoegdheden om nieuwe agrarische hulpbedrijven en caravanstallingen mogelijk te maken, buiten werking gebleven. Tegen de aanwijzing specifiek voor wat betreft de loonbedrijven heeft de raad beroep ingediend, maar dat is niet gehonoreerd. De provincie had het beleid agrarische hulpbedrijven naar bedrijventerreinen te verwijzen. Naderhand is het besef gekomen dat loonbedrijven gevestigd 'in het gebied' tussen hun opdrachtgevers beter is voor de vervoersbewegingen. Het beleid van de provincie aangaande agrarische hulpbedrijven is naderhand verruimd. Caravanstalling in een kas gaat eigenlijk over vrijkomende agrarische bebouwing. De laatste jaren lijkt de behoefte hieraan tanende. Bij het omgevingsplan is met de reactieve aanwijzing rekening gehouden.

N.a.v. een aantal beroepen heeft de Raad van State een uitspraak gedaan op 18 september 2013 (201209567/1/R1). De gevolgen hiervan zijn de volgende

- er is aan een gedeelte van de bestaande aardgastransportleiding ten westen van de A7 en ten zuiden van de Oosthuizen sloot te Noordoostbeemster de dubbelbestemming Leiding-Gas gegeven
- De bestemmingen van Nekkerweg 79 (b) en Vredenburgweg 3 (c) zijn vernietigd. Nekkerweg 79 is voorzien van een agrarische bestemming. Vredenburgweg 3 is bestemd voor 'bedrijf' met aanduiding 'mechanisatiebedrijf'.
- artikelleden 3.24 (vergroting bouwvlak Agrarisch), 3.26 (nieuw bouwvlak Agrarisch) (d) en 4.13 (vergroting bouwvlak Agrarisch-Glastuinbouw) zijn vernietigd wegens onvoldoende waarborging van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Deze regelingen zijn hersteld.
- op Nekkerweg 52 (f) en Zuiddijk 20a (g) is de aanduiding caravanstalling toegekend.
- m.b.t. Purmerenderweg 42a (h t/m l) zijn specifieke regels opgenomen en is de verbeelding aangepast in overeenstemming met de feitelijke situatie.

### 2.2    Onjuistheden in de planverbeelding

Op de planverbeelding zijn de volgende onjuistheden geconstateerd die in dit bestemmingsplan zijn hersteld:

#### Hobrederlaan 2

Hier is een hovenier gevestigd. De bestemming Agrarisch geldt met functieaanduiding 'hovenier'. 'Hovenier' staat wel op de verbeelding, maar ontbrak in de bestemmingsomschrijving. Dit is gecorrigeerd.

#### Hobrederweg 19

Heeft de bestemming Agrarisch gekregen, maar het feitelijke gebruik is echter machineverhuur en loonbedrijf.

#### Jisperweg 2

De huidige bestemming is Agrarisch, maar is gewijzigd naar Wonen met kantoor.

#### Achter Jisperweg 32

De NAM en HHNK-locatie achter Jisperweg 32 liggen een mijnbouwlocatie en baggerdepot. Hier is een principe-uitspraak over gedaan op 19 december 2014. Deze uitspraak wordt nu in dit plan verwerkt.

#### Jisperweg 14a

De voormalige locatie van de dam is positief bestemd. Deze ligt nu noordelijker middenvoor het perceel.

Verbeelding is hierop aangepast. Daarnaast is een projectafwijking verleend voor een nieuwe stal.

**Jisperweg 44**

Door gasleiding is het bouwvlak deels wegbestemd zonder een nieuw deel aan zuidzijde toe te voegen. Hiervoor is een correctie in dit plan verwerkt.

**Jisperweg 47**

De woning is 12m diep, maar het bouwvlak is 10m diep. Dit is in dit bestemmingsplan aangepast.

**Jisperweg 50 en 50a**

De aanduiding provinciaal monument ontbrak. In dit plan is dat gecorrigeerd. (DT: Adressen lijken niet te bestaan).

**Jisperweg 110a**

Dit betreft een bedrijfswoning die particulier wordt bewoond. Vanwege de nabijheid van een agrarisch bedrijf is deze woning bestemd als plattelandswoning. Daarmee is voorzien in een correcte regeling die recht doet aan de situatie.

**Middenweg 34**

Er staat een schuur (op basis van een vergunning uit 2009) op een knik in de sloot aan noordzijde perceel, die niet in het plan is meebestemd. Dat is in dit plan gecorrigeerd door het bouwvlak ook rond deze schuur te leggen.

**Middenweg 51**

Achterste grens van het bestemmingsvlak doorsnijdt een daar aanwezig schuurtje. De grens is aangepast.

**Middenweg 102a**

Onterechte aanduiding als rijksmonument is verwijderd.

**Nekkerweg 3**

Bijgebouw ten behoeve van rustpunt voor toeristen en voor B&B ligt (net) buiten woonbestemming. Dit is in dit plan meegenomen.

**Nekkerweg 16**

Hoort niet meer als 2<sup>e</sup> bedrijfswoning bij nr. 18. Woonbestemming toegekend.

**Nekkerweg 18**

Bouwvlak is gewijzigd naar 1,5 ha.

**Nekkerweg 79**

Bestemming is vernietigd en viel terug op bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994. Bebouwingspercentage ontbrak bovendien. Locatie heeft een agrarische bestemming gekregen.

**Noorddijk 4**

Het bouwvlak stond om de schuur en niet om de woning. Dat is in dit plan gecorrigeerd.

**Oostdijk 27**

Had een agrarische bestemming, maar is om onduidelijke redenen omgezet naar Wonen. Deze onjuiste

bestemming is nu omgezet naar de meer passende agrarisch bestemming (paardenhouderij).

**Oostdijk 30**

Dit adres had de onjuiste bestemming Agrarisch. Dat is nu gecorrigeerd naar Wonen.

**Oosthuizerweg 9**

Het bouwvlak was onjuist aangeduid (het was niet gelijk aan de bestaande woning). Dat is in dit plan gecorrigeerd.

**Oosthuizerweg 27**

De aanduiding 'garagebedrijf' ontbrak. Dat is in dit plan gecorrigeerd.

**Oosthuizerweg 56**

Dit adres had de onjuiste bestemming Bedrijf, maar is nu omgezet naar Wonen.

**Purmerenderweg 21**

Het perceel miste de aanduiding 3 voor 'max. aantal wooneenheden'. Dat is in dit plan aangepast

**Purmerenderweg 42a**

Naar aanleiding van de vernietiging door de Raad van State zijn specifieke regels en verbeelding aangepast.

**Purmerenderweg 41**

Herschikking bestemming Wonen was nodig om de paddock en buitenbak binnen het bestemmingsvlak te kunnen plaatsen.

**Vredenburghweg 3**

Is vernietigd en viel terug op bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994. Locatie heeft een passende bestemming gekregen.

**Volgerweg 79**

Bouwvlak was niet juist aangeduid. De betreffende woning lag in de bestemming Tuin. De aanduiding 'karakteristiek' ontbrak eveneens. Dit is in dit plan aangepast.

**Volgerweg 86c en 86d**

Hier is legaal een camping gevestigd. Valt deels onder bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. Voor zover het onder buitengebied valt bestemming bezien voor camping.

**Westdijk 13**

Dit adres bestaat niet, maar nr. 12 wel. Dit is in dit plan aangepast.

**Westdijk 40**

Er is vrijstelling verleend voor het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning. Dit is nu vertaald op de verbeelding door het bouwvlak aan te passen.

**Zuiderweg 2**

Perceel miste aanduiding 2 voor 'max. aantal wooneenheden'. Dit is nu gecorrigeerd.

### **Recente rijksmonumenten**

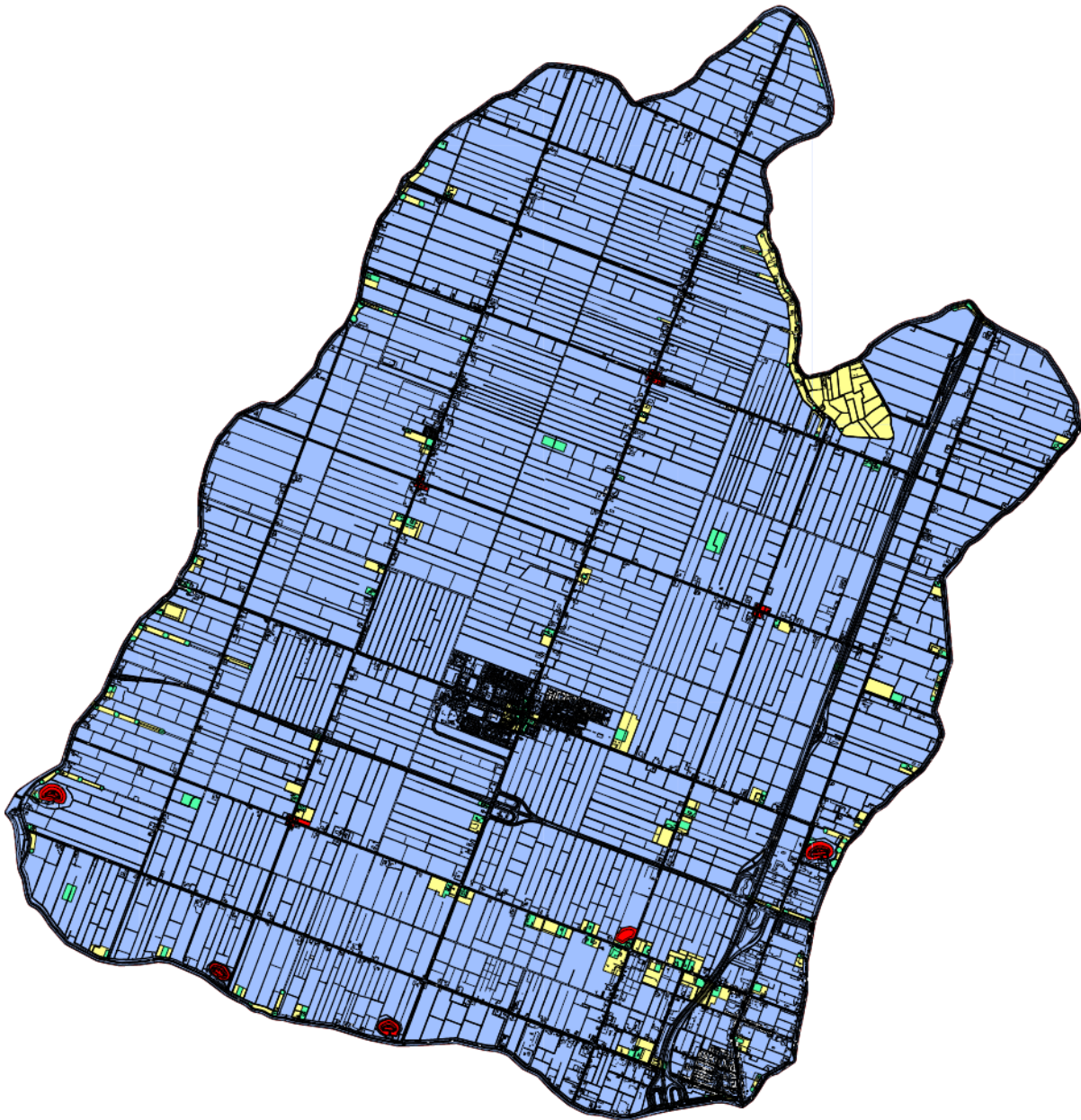
Panden die recentelijk de rijksmonumentenstatus hebben gekregen zijn als zodanig aangeduid. In bijlage 2 bij deze toelichting is een lijst opgenomen waarop alle in het plangebied aanwezige rijksmonumenten zijn opgenomen.

## **2.3 Verwerkte plannen en besluiten**

In dit bestemmingsplannen zijn de vastgestelde bestemmingsplannen en wijzigingsplannen en verleende omgevingsvergunningen verwerkt. Een overzicht van deze plannen en vergunningen is opgenomen in bijlage 3.




## **2.4 Raadsbesluit archeologie**

De raad heeft op 26 juni 2008 besloten om in te stemmen met de wijziging in het archeologiebeleid, inhoudende dat vanwege de lage trefkans geen archeologieregime van toepassing is op het "overig grondgebied" (zie ook bijlage 4). Dat besluit betekent concreet dat in grote delen van het plangebied niet langer archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer de gebruikswijziging of de bebouwing meer dan 5.000 m<sup>2</sup> beslaat en daarbij gegraven moet worden op een diepte van meer dan 35 cm onder het maaiveld. Dit besluit is nu verwerkt in dit bestemmingsplan. Het gevolg is dat de bescherming van het archeologisch erfgoed binnen het plangebied is gericht op de gele, rode en groene gebieden zoals die op onderstaande kaart zijn weergegeven.



## Beleidskaart gemeente Beemster

Archeologisch onderzoek vereist bij:

-  Alle bodemroering. Bij werkzaamheden archeologisch waardestellend onderzoek laten verrichten
-  Plannen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm
-  Plannen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm

## 2.5 Kabels en leidingen

In de overlegreactie op het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft Liander opgemerkt dat planologisch relevante gasdrukmeet- en regelstations niet in het plan zijn opgenomen. Hieronder zijn de betreffende stations weergegeven. Deze zijn alsnog in het plan verwerkt.

- Oostdijk 17, Zuidoostbeemster



- Purmerenderweg (ongenummerd), Zuidoostbeemster
- Volgerweg 79, Zuidoostbeemster
- Zuiderweg 111 A en 111 B, Zuidoostbeemster
- Nekkerweg 22, Middenbeemster
- Westdijk 48, Westbeemster
- Westdijk 37, Westbeemster
- Ryperweg 20, Westbeemster

Betreffende meet- en regelstations hebben een externeveiligheidszone waarbinnen bepaald kwetsbaar gebruik (zoals wonen) niet is toegestaan. Deze zone is eveneens in het plan verwerkt. Dergelijke stations zijn op plaatsen gebouwd waar voldoende afstand tot kwetsbare functies kan worden aangehouden.

## **2.6 Aanpassingen in verband met nieuwe beleidsinzichten**

### **2.6.1 Aanpassingen in de agrarische bestemmingen**

In artikel 3 Agrarisch, artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw, artikel 5 Agrarisch - Hulpbedrijf, artikel 6 Agrarisch - Intensieve veehouderij en artikel 7 Agrarisch - Paardenhouderij en soms ook in artikel 8 Bedrijf zijn de verschillende aanpassingen in het plan verwerkt. De belangrijkste staan hierna opgesomd.

#### **Bouwen buiten het bouwvlak**

In het 'oude' plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het kunnen bouwen buiten het bouwvlak. Deze regeling is destijds door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geschrapt. De wijzigingsbevoegdheid wordt niet opnieuw in het plan verwerkt. De reden daarvoor is dat de Omgevingswet, die per naar verwachting per 1 juli 2022 van kracht wordt en de opvolger wordt van de Wet ruimtelijke ordening, kent de figuur van de wijzigingsbevoegdheid niet. Het doel van dit plan is om straks ook een goede planologische basis te bieden op het moment dat dit plan deel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan. Daarom is ervoor gekozen om het bouwen buiten het agrarisch bouwvlak mogelijk te maken via een afwijkingsbevoegdheid.

Dat werkt als volgt. Op grond van deze afwijkingsbevoegdheid kan het college van B&W een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen buiten het bouwvlak zoals dat op de planverbeelding is ingetekend. Er gelden een aantal voorwaarden waaronder het college van de afwijkingsbevoegdheid gebruik kan maken. Een belangrijke voorwaarde is dat het bouwen plaatsvindt binnen een denkbeeldige rechthoek van ten hoogste 2 ha. Het bestaande bouwvlak moet in ieder geval deel uitmaken van die denkbeeldige rechthoek. Door gebruik te maken van een denkbeeldig bouwvlak wordt voorkomen dat de grens van een bouwvlak star is, waardoor dat vlak in voorkomende gevallen net niet de ruimte biedt die wenselijk is. Door met de lengte en breedte te kunnen variëren terwijl de oppervlakte niet groter wordt dan 2 ha, wordt dit voorkomen.

Vanwege de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied en de daarmee samenhangende UNESCO-status is het wenselijk om een dergelijke ontwikkeling goed te begeleiden. Om betrokken initiatiefnemers te helpen bij het opstellen van een plan waarvoor het college ook een vergunning kan verlenen, is het gewenst dat de gemeente samen met de betrokkene de mogelijkheden en de beperkingen verkent vóórdat een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Dit 'begeleidingsproces' is vormgegeven als keukentafeloverleg. De bijzonderheden daarvan zijn in paragraaf 2.6.2 uitgewerkt.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid om buiten een bouwvlak te mogen bouwen, spelen de kernkwaliteiten van het gebied zoals die door de UNESCO zijn gewaardeerd, een belangrijke rol. Deze kernkwaliteiten zijn in bijlage 4 bij de regels weergegeven. De gemeente Beemster heeft voor de inrichting van de erven ook de zgn. Ervennota opgesteld. Deze nota is primair bedoeld als welstandskader en zal bij de beoordeling van het welstandsaspect een rol spelen. Deze nota speelt bij de beoordeling van de vraag of

met het realiseren van het initiatief voldoende rekening kan worden gehouden met de gebiedskenmerken, geen rol bij de toetsing, maar vormt wel een belangrijke inspiratiebron. Initiatiefnemers doen er dan ook goed aan om bij het verkennen van het voornemen om buiten het bouwvlak te bouwen, in de nota na te gaan welke aanwijzingen de nota geeft voor een goede inrichting van het erf en vormgeving van de gebouwen.

Voor bouwwerkzaamheden buiten het bouwvlak gelden onverlet de regels van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Eventuele verhardingstoename die leidt tot versnelde afvoer van hemelwater moet mogelijk worden gecompenseerd.

### **Reëel en volwaardig agrarisch bedrijf**

In het 'oude' bestemmingsplan werd onderscheid gemaakt tussen de agrarische bedrijven op basis van NGE's, een maat voor de omvang van een agrarisch bedrijf. Omdat NGE's zijn verouderd, de norm inmiddels is opgeschoven, maar ook erg tijdsafhankelijk was en omdat het bepalen van de omvang op basis van het aantal hectares, koeien, bloembollen etc. minder een maat voor het onderscheid tussen reëel en volwaardig agrarisch bedrijf is, is dit criterium verwijderd. Nu is de arbeidsinzet en de procentuele omvang van het inkomen uit het agrarisch bedrijf ten opzichte van inkomen uit andere activiteiten uitsluitend van belang bij de beoordeling van de omvang. Dat sluit meer aan bij de praktijk.

### **Bijgebouwen bij de bedrijfswoning**

In de betreffende artikelen maar ook in de bestemming 'Bedrijf' zijn regels betreffende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen opgenomen. Er was bovendien specifiek een regeling opgenomen voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning. De regels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn komen te vervallen, omdat er feitelijk geen belangrijke redenen zijn om de maatvoering van die gebouwen te beperken. Dergelijke gebouwen en overkappingen kunnen ook worden gerealiseerd met behulp van de regels die gelden voor de bedrijfsgebouwen.

### **Hogere goothoogte bedrijfsgebouwen**

In het 'oude' plan was een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een bedrijfsgebouw te bouwen met een goothoogte van maximaal 7 m in plaats van 4 m. Deze regeling was echter te onbepaald. Bovendien wordt in de praktijk een vergunning voor een hogere goothoogte tot 5,5 m verleend. Daarom is de regeling voor de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch - Glastuinbouw' en 'Agrarisch - Paardenhouderij' nu zo aangepast dat de maximum goothoogte van bedrijfsgebouwen 5,5 m bedraagt, voor die gebouwen die op een grotere afstand dan 18 m achter de gevellijn staan. Voor een grotere goothoogte (tot 7 m) blijft de afwijkingsbevoegdheid van kracht, waarbij de voorwaarde is toegevoegd dat er dan wel sprake moet zijn van een situatie die passend is binnen de kernkwaliteiten van het gebied. Zo kun je bijvoorbeeld denken aan het realiseren van een hogere goot ter plaatse van de deur in het gebouw zodat het totaalbeeld niet wezenlijk verandert, of aan een hogere goot aan één zijde van het gebouw, bij voorkeur aan de 'binnenzijde', zodat dit vanuit de omgeving minder opvalt.

In de praktijk zal deze aanpassing in de regels resulteren in minimale aantasting terwijl de agrarische bedrijven vanuit het bedrijfseconomisch belang flink mee geholpen worden. Door de behouden dakhelling en nokhoogte kan ervoor worden gekozen - óf voor bredere schuren (huidige situatie) met een lagere goothoogte - óf minder brede schuren met een hogere goothoogte. Zo kan de maatregel bovendien een positieve bijdrage leveren aan het behoud van de openheid van het landschap. Door de nokhoogte en dakhelling niet te wijzigen, zal tevens de ondergeschikte rol van de agrarische bebouwing ten opzichte van het hoofdgebouw niet nadelig veranderen.

NB 1. Het plan maakt ook kassen mogelijk. Kassen vallen niet onder de regels voor bedrijfsgebouwen. Voor kassen geldt een eigen bouwhoogte en goothoogte. De toegelaten goothoogte van kassen bedraagt 6 m.

NB 2. De aanpassing van de maximale goothoogte heeft niet geleid tot een aanpassing van de minimale dakhelling. In theorie zou een grotere maximale goothoogte bij een vaste minimale dakhelling en een vaste

maximale bouwhoogte leiden tot een smaller gebouw. In de praktijk is gebleken dat de minimale dakhelling eigenlijk niet wordt toegepast, waardoor de bouwmaten in de praktijk blijken te voldoen.

### **Nevenactiviteiten en bedrijf/beroep aan huis**

Het 'oude' plan bood de mogelijkheid om bij het agrarisch bedrijf nevenactiviteiten uit te oefenen. Deze mogelijkheid is nu verruimd tot het gebruik van maximaal 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen in plaats van 30%. Verder zijn de aan huis verbonden beroepen/bedrijven niet langer beperkt tot het uitoefenen daarvan binnen de bedrijfswoning. Deze activiteiten zijn nu feitelijk gelijkgeschakeld aan de agrarische nevenactiviteiten. Daarmee wordt extra ruimte geboden en een onnodig onderscheid opgeheven, zonder dat dit ruimtelijke gevolgen heeft. Ten slotte zijn ook de toegelaten activiteiten verbreed. Waar de activiteiten eerder waren beperkt tot een limitatieve lijst, is nu bepaald dat de activiteiten qua milieubelasting beperkt moeten zijn tot die activiteiten die thuishoren in de milieucategorieën 1 en 2 uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering met een maximale hinderafstand van 30 m. Ook activiteiten die niet in die lijst zijn opgenomen, maar die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn, zijn toegelaten.

### **Kleinschalig kamperen**

De maten voor de maximale oppervlakte van standplaatsen voor kamperen en de regeling waarin is bepaald dat naast het reguliere 'kampeermiddel' (zoals een caravan of bungalowtent) nog twee bijzettentjes mogen worden gebruikt, zijn verwijderd. De regeling wordt daarmee praktischer in de toepassing.

### **Bed & breakfast**

Het is niet langer noodzakelijk dat de accommodaties voor B&B uitsluitend binnen de bedrijfswoning worden gerealiseerd. Ook de bestaande bedrijfsgebouwen mogen daarvoor worden gebruikt. Van belang is natuurlijk wel dat de betreffende bebouwing aan het Bouwbesluit voldoet of daarvoor wordt aangepast. Verder zijn nog enkele beoordelingscriteria verwijderd, die in de praktijk niet van essentieel belang waren.

### **Recreatieappartementen en -woningen**

In dit nieuwe plan is de regeling voor recreatieappartementen en recreatiewoningen samengevoegd tot één regeling. Door deze samenvoeging is de regeling in de uitvoering eenvoudiger toepasbaar. Bovendien zijn een aantal beoordelingscriteria verwijderd die in de praktijk niet van groot belang bleken.

### **Huisvesting arbeidsmigranten**

De regeling voor huisvesting van tijdelijke seizoensarbeiders/arbeidsmigranten is vereenvoudigd. De noodzaak voor deze huisvesting hoeft niet langer te worden beoordeeld door deskundigen. Er moet wel sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Indien het realiseren van dergelijke huisvesting leidt tot extra lozingspunten van afvalwater die niet worden aangesloten op gemeentelijke riolering, moet er worden voldaan aan het activiteitenbesluit.

### **Plattelandswoning**

Wanneer een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf niet langer ten behoeve van het agrarisch bedrijf, maar door een derde wordt bewoond, kan de gemeente via een afwijkingsvergunning besluiten om de woning als 'plattelandswoning' aan te merken, mits uit onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Dat betekent dat er sprake mag zijn enige hinder vanwege onder meer geur, stof en lawaai afkomstig van het betreffend agrarisch bedrijf, maar dat deze hinder in ieder geval niet zodanig ernstig mag zijn dat de woon- en leefsituatie kan bijdragen aan gezondheidsproblemen van de bewoners van de plattelandswoning.

## 2.6.2 Keukentafeloverleg

In dit plan is onder meer tegemoet gekomen aan de wens uit de agrarische sector om meer ruimte te bieden voor het bouwen buiten het bouwvlak. Daarvoor is, zoals hiervoor in paragraaf 2.6.1 is aangegeven, een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de relevante bestemmingen, waarmee kan worden voorzien in de mogelijkheid om te bouwen buiten het bouwvlak.

Het bouwen buiten het bouwvlak is een voorbeeld van een tamelijk forse ruimtelijke ingreep, die in verband met onder meer de landschappelijke en cultuurhistorische belangen, wettelijke eisen en gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden en gebouwen, erom vraagt om zorgvuldig te worden beoordeeld. Voor de betrokken initiatiefnemer is het prettig wanneer hij/zij al vlot van de gemeente hoort of de wens om buiten het bouwvlak te bouwen, aanvaardbaar is. Daarmee wordt voorkomen dat bij de beoordeling een compleet voorbereid plan wordt afgewezen of moet worden gecorrigeerd. Dat is frustrerend omdat het extra tijd en onnodig extra geld kost of heeft gekost. Bovendien is het prettig dat de betrokken initiatiefnemer van meet af aan op het juiste spoor wordt gezet.

Om naast de in acht te nemen zorgvuldigheid ook te zorgen voor helderheid aan het begin van een in te dienen initiatief en een kwalitatief hoogwaardige uitkomst wordt in het bestemmingsplan het zogenaamde keukentafeloverleg geïntroduceerd. Het doel van het keukentafeloverleg is om voorafgaand aan de planvorming de initiatiefnemer met name op het punt van de stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing van zijn idee/plan al zo goed mogelijk op het juiste spoor te zetten, zodat de vergunningverlening daarna vlot kan verlopen.

In het ontwerpbestemmingsplan was ervoor gekozen om het proces van een keukentafeloverleg gedetailleerd in de bestemmingsplanregels op te nemen. Uiteindelijk is ervoor gekozen om het doorlopen van een keukentafeloverleg wel in algemene zin voor te schrijven, maar niet de precieze inhoud van het proces. Wel is juridisch geborgd dat de uitkomsten van het keukentafeloverleg (in de vorm van een stedenbouwkundig en landschappelijk goed ingepast plan) onderdeel moeten worden van de vergunningvoorwaarden bij een te verlenen omgevingsvergunning.

Deze keuze is om een aantal redenen gemaakt. Ten eerste leidt het exact vastleggen in het bestemmingsplan hoe de procedure van een keukentafelgesprek eruit moet zien tot een te precieze vastlegging van de inhoud van het proces. Aanpassingen naar aanleiding van de praktijk zijn dan alleen mogelijk door herziening van het bestemmingsplan.

Daarnaast loopt ongeveer gelijktijdig met deze bestemmingsplanprocedure ook de voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet door. Onderdeel daarvan is de introductie van de Omgevingstafel. De Omgevingstafel is een door de VNG in samenwerking met de gemeente Zaanstad ontwikkeld instrument dat een vergelijkbaar doel heeft als de keukentafelbenadering.

De Omgevingstafel is bedoeld om het proces van vergunningverlening onder de Omgevingswet voor complexe aanvragen aan de voorkant gestructureerd en integraal te organiseren in een nauwe samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer. Of, in de woorden van de VNG zelf:

*"Voor een 'Omgevingswetproof vooroverleg' heeft VNG, samen met de gemeente Zaanstad, een dialoogmodel ontwikkeld. Een model waarbij de omgevingstafel centraal staat.*

- *Aan de tafel komen (in een of meerdere sessies) de initiatiefnemer en alle betrokkenen bij elkaar.*
- *Het initiatief wordt dan besproken vanuit de gedachte om het mogelijk te maken.*
- *Dit levert de initiatiefnemer een integraal advies op, waarmee hij de vergunning-aanvraag kan opstellen en indienen.*
- *Daarna kan de vergunning in acht weken worden afgehandeld."*

Het voornemen is om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (gepland op 1 juli 2022)

al vanaf 1 januari 2022 te beginnen met het werken volgens de principes van de Omgevingstafel. De keukentafelbenadering kan worden gezien als een bijzondere invulling daarvan voor de behandeling van aanvragen op specifieke thema's of gebieden (bijvoorbeeld het Buitengebied van de Beemster).

In dit plan is in de bestemmingsplanregels wel voorgeschreven dat:

- het keukentafeloverleg bij bepaalde ontwikkelingen (vooral uitbreiding van agrarische bouwpercelen) wordt ingezet;
- de uitkomsten daarvan ook verplicht worden opgenomen als voorwaarden bij vergunningverlening.

Als bijlage bij dit plan is de nota 'Werkafspraken Keukentafeloverleg Beemster' opgenomen waarin het doel en de aanpak van een keukentafeloverleg zijn beschreven. De nota 'Werkafspraken' vormt een beleidsregel, die, wanneer daarvoor aanleiding is, door de raad kan worden gewijzigd, bijvoorbeeld wanneer in de praktijk blijkt dat een bepaalde aanpak niet goed bevalt. Het is dus van belang dat wanneer de nota 'Werkafspraken' wordt geraadpleegd, de meest recente door de raad vastgestelde versie wordt gebruikt.

Ondanks het gewijzigde inzicht omtrent het juridisch vastleggen van de precieze procedure blijft uitgangspunt dat het keukentafeloverleg dé methode wordt voor een zorgvuldige beoordeling van de landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing van (ingrijpende) ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor vervolgens via een afwijkingsprocedure in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend. In die situaties wordt via één of eventueel meerdere gesprekken (op locatie) overeenstemming bereikt over de landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing van zo'n ontwikkeling.

### **Keukentafeloverleg ook buitenplans toepassen**

Het keukentafeloverleg is in de eerste plaats van toepassing bij ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan. De inzet van hetzelfde instrument als invulling van de Omgevingstafel is evenzeer denkbaar bij initiatieven die niet passen binnen de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan. Ook dan kan het instrument goed dienen als middel om eerst te onderzoeken of een initiatief mogelijk is en vervolgens om dat op zodanige wijze vorm te geven dat een kwalitatief hoogwaardige inpassing tot stand komt.

### **2.6.3 Andere aanpassingen**

Buiten specifieke regeling voor de agrarische bedrijven zijn er ook regelingen in het plan opgenomen/gewijzigd die (ook) voor andere functies van belang zijn. Daarbij gaat het om het volgende.

#### **Ondergeschikt wonen**

Omdat gemeente Beemster het van belang acht dat diverse vormen van zorg kunnen worden verleend aan familieleden (in de vorm van mantelzorg, kangoeroewonen e.d.) is in het plan een regeling opgenomen waarmee het mogelijk wordt gemaakt om in de verschillende bestemmingen waar ook een woning is toegelaten, de ruimte te bieden voor een vorm van 'inwoning'. Dit is 'ondergeschikt wonen' genoemd. Wanneer de gemeente dit via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemmingsregeling toestaat, betekent dat dat het aantal woningen ter plaatse niet toeneemt, maar dat er binnen één woning ruimte wordt geboden voor een extra huishouden. Aan het verlenen van deze afwijkingsvergunning zitten wel wat voorwaarden:

- a. er moet binnen het bouwperceel al een (bedrijfs)woning aanwezig zijn die huisvesting biedt en blijft bieden aan het huishouden van de hoofdbewoner;
- b. de hoofdfunctie van het perceel blijft behouden;
- c. de regeling is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden van eerste/tweede/derdegraads familieleden van de hoofdbewoner dan wel van één huishouden van een bedrijfsopvolger al dan niet met zijn/haar gezin;

Verder moet aan een aantal technische voorwaarden worden voldaan:

- de ondergeschikte woning voldoet aan het Bouwbesluit;
- er blijft sprake van één hoofdtoegang;
- de bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid, tenzij sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg en er wordt voldaan aan de voor mantelzorg geldende wettelijke eisen;
- de splitsing in meerdere woningen is uitgesloten.
- er is slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig; er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit en het erf wordt niet opgedeeld;
- er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- er moet blijvend worden voldaan aan de lozingseisen: de huishoudens hebben een eigen (of gezamenlijke) voorziening die voldoet aan de wettelijke regels (Besluit lozen afvalwater huishoudens, artikel 10 en 11)".

Het is ook mogelijk om ondergeschikt wonen te realiseren buiten de bestaande bebouwing. In dat geval zal een keukentafeloverleg moeten worden gevoerd, zodat in dat kader de beste plaats van het gebouw ten behoeve van dat ondergeschikt wonen kan worden bepaald.

### **Afstand tot sloten**

In het bestemmingsplan zijn regelingen opgenomen waarmee de minimale afstand tussen bebouwing en sloten is bepaald. Deze regelingen zijn vooral bedoeld om specifiek kernkwaliteiten van met name het UNESCO-werelderfgoed De Beemster te beschermen. Omdat deze afstanden in de praktijk kunnen leiden tot inefficiënt ruimtegebruik biedt het plan de mogelijkheid om deze afstand te verkleinen. De gemeente kan in dat verband besluiten om af te wijken van de in het plan bepaalde minimale afstand, mits een en ander plaatsvindt op basis van een verslag dat in het kader van een keukentafeloverleg is opgesteld.

### **Bruggen en dammen**

In de bestemming 'Water' is een vrij strakke regeling opgenomen voor het mogen bouwen van bruggen of dammen. De regeling voor de plaats, het aantal en de breedte van bruggen en dammen hangt sterk samen met de bijzondere waarden van de Beemster. Om toch enige lucht te geven aan de vraag om hiermee wat ruimer om te gaan, waarbij niet alleen wordt gekeken naar de belangen van de agrarische grondgebruiker maar ook naar particuliere grondgebruikers die soms aanmerkelijke percelen in het plangebied beheren, is de afwijkingsregeling voor het realiseren van extra bruggen of dammen verruimd.

Via die regeling kan:

- het vervangen van een brug of een dam op een andere locatie,
- het verbreden van een bestaande brug of dam of
- voor het bouwen van een tweede brug of dam ten behoeve van de ontsluiting van een perceel waar een bedrijf is gevestigd

worden gerealiseerd, mits:

- a. bij het vervangen van een brug of dam op een andere locatie de bestaande brug of dam wordt gesloopt;
- b. de rijbreedte van de brug of dam bij een woonperceel niet meer bedraagt dan 3 m, waarbij de bruto-breedte van de brug of dam in technische verhouding moet staan tot de rijbreedte;
- c. de rijbreedte van de brug of dam bij een bedrijfsperceel niet meer bedraagt dan 10 m, waarbij de bruto-breedte van de brug of dam in technische verhouding moet staan tot de rijbreedte;
- d. de verbrede of nieuwe brug of dam of de verplaatste brug of dam in bedrijfseconomisch opzicht noodzakelijk is en tevens passend is binnen de kernkwaliteiten van het UNESCO werelderfgoed Droogmakerij de Beemster;
- e. de werkzaamheden voldoen aan de huidige keur- en beleidsregels van Hoogheemraadschap Hollands

Noorderkwartier

- f. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheidssituatie.

NB 1. Met bruto-breedte van de brug of dam wordt bedoeld de breedte van de constructie op het niveau van het water van de sloten ter weerszijden van de brug of dam. De hierboven onder b en c genoemde voorwaarden zijn gesteld om te voorkomen dat er bij bijvoorbeeld een dam met een zeer breed grondlichaam wordt gerealiseerd met een relatief smalle verharde weg of pad eroverheen. De regels laten toe dat de breedte van het grondlichaam zo wordt gekozen dat de aangebrachte verharding niet wegzakt. Een grotere breedte dan de breedte die technisch noodzakelijk is, is op grond van de voorwaarden niet toegestaan.

NB 2. Het realiseren van een extra brug of dam dan wel het verbreden van bruggen of dammen zal ook op mesoniveau beoordeeld moeten worden met inachtneming van de structuur van de Beemster, van Beemsterkamer tot Beemsterkavel.

Er is sprake van een bedrijfseconomische noodzaak wanneer bijvoorbeeld:

- een leverancier of een vaste afnemer de eis stelt dat op het erf kan worden rondgereden, zodat een vrachtauto niet achteruit de openbare weg op hoeft te rijden;
- een particulier ten minste 1 ha aan agrarische cultuurgrond bezit die niet rechtstreeks op de openbare weg is ontsloten, waardoor via land van derden het perceel moet worden bereikt of waarbij het perceel niet rechtstreeks vanaf het eigen erf is ontsloten of waarbij de ontsluiting te smal is voor het hedendaagse forse materieel.

### **Molenbiotoop molen De Nachtegaal**

Met het oog op de windvang is het onwenselijk dat er wordt gebouwd vlakbij een molen die nog in werking is of dat er hoge opgaande beplanting wordt aangeplant. Daarom is molen De Nachtegaal aan de Hobrederweg 4a in Middenbeemster voorzien van een beschermingszone van 400 m. Binnen een zone van 100 m gerekend vanuit het midden van de molen, mag de bebouwing niet hoger zijn dan de hoogte van de punt van de weik die naar beneden wijst. Binnen de zone tussen de 100 en 400 m geldt een formule aan de hand waarvan de hoogte van de beplanting en de bebouwing kan worden berekend: de maximale hoogte van nieuwe bebouwing of beplanting bedraagt niet meer dan  $1/100^{\text{ste}}$  van de afstand tussen bebouwing en/of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Naar aanleiding van de inspraak is de molenbiotoop enigszins aangepast:

- Het deel van de biotoop dat ten oosten van de Middenweg ligt, is verwijderd, omdat de aanwezige opgaande laanbeplanting langs de weg het effect van dat deel van de biotoop al beperkt.
- Alle aanwezige erven en bouwvlakken zijn uit de dan nog resterende biotoop gehaald, omdat het als onredelijk beperkend is beoordeeld om de bouwrechten en de mogelijkheden tot het planten van bomen binnen deze erven en bouwvlakken te beperken. De molen is tamelijk recent naar haar huidige locatie verplaatst, waarbij al bekend was dat de windvang van de molen door de aanwezige erven zou worden beperkt.

### **Kleine overschrijdingen van het bouwvlak**

In de praktijk blijkt soms dat de verplichting om binnen de grenzen van een bouwvlak te bouwen de realisatie van een op zich aanvaardbaar bouwwerk in de weg staat: het bouwwerk past net niet waardoor de gemeente de omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk moet weigeren. Dit doet zich soms voor bij de vervanging of aanpassing van woningen waarbij het geldend bouwvlak aan de huidige woning grenst en waarbij bijvoorbeeld de vervangende woning op een nieuwe fundering moet worden geplaatst waarbij de fundering naast de oude fundering is gemaakt, of in de situatie waarbij een woning wordt verduurzaamd door aan de buitenzijde van de gevel een dik isolatiepakket aan te brengen. Ook komt het voor dat bij het bouwen van een schuur waarbij bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van een

bouwmethode die geënt is op vaste maten van de spantvakken, het laatste spantvak net niet past. Wanneer het gaat om een kleine overschrijding van het bouwvlak waarbij de overschrijding slechts leidt tot een geringe aantasting van het landschappelijk/stedenbouwkundig beeld die bovendien niet conflicteert met de UNESCO Werelderfgoedbelangen, dan wil de gemeente hiervoor beperkte ruimte in het plan bieden in de vorm van het opnemen van een algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 34 van de regels. De maximale overschrijding bedraagt slechts 5 m, die uitsluitend bedoeld is om in gevallen waar de grens van het bouwvlak net te knellend is, beperkt te kunnen overschrijden. Van deze ruimte kan dus niet 'standaard' gebruik worden gemaakt en zal dus niet 'automatisch' worden verleend. Omdat de gemeente hecht aan de stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit die mede als gevolg van het toepassen van bouwvlakken in stand wordt gehouden, en omdat het wenselijk is om eventuele alternatieven te overwegen zal de beoordeling van het verzoek om de afwijkingsvergunning te verlenen worden voorbereid via een keukentafeloverleg.

#### **2.6.4 Verwijderde wijzigingsbevoegdheden**

Omdat de Omgevingswet de wijzigingsbevoegdheid niet kent als middel om het omgevingsplan aan te passen, zijn deze uit het bestemmingsplan verdwenen. Toch wil de gemeente graag het beleid dat daarmee werd gevoerd, kunnen voortzetten. Een deel daarvan is gerepareerd binnen deze partiële herziening zoals het bouwen buiten het bouwvlak en het bouwen van meer bedrijfsgebouwen dan het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak aangeeft. Hiervoor is een afwijkingsprocedure in het plan opgenomen. Maar niet alles kon worden gerepareerd. Daarom zal in de toekomst een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd voor het volgende:

- het omzetten van een agrarisch bedrijf of hulpbedrijf naar de bestemming wonen of recreatie;
- het omzetten van andere bestemmingen (onder meer 'bedrijf' en 'tuin') naar wonen.

#### **2.6.5 Stikstofproblematiek**

Als gevolg van de jurisprudentieontwikkeling rond de problematiek van de stikstofdepositie op voor verzuring en vermesting gevoelige Natura 2000-gebieden, is het noodzakelijk om in het bestemmingsplan regels op te nemen voor de toename van de stikstofemissie vanuit het plangebied die als depositie in Natura 2000-gebieden terecht komt. In het plan moet worden geregeld dat een toename van de stikstofemissie als gevolg van de uitvoering van het plan (bijvoorbeeld door het vergroten van de veestapel van agrarische bedrijven) niet mag leiden tot een toename van de stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden met meer stikstof dan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald (op dit moment 0,00 mol/ha/jaar). Zou het plan wel kunnen leiden tot een overmatige toename van de stikstofdepositie op dit beschermd natuurgebied, dan is het plan feitelijk niet uitvoerbaar. Het zou immers kunnen leiden tot (significant) negatieve effecten op Natura 2000-gebied. En dat is op grond van de Wet natuurbescherming verboden.

Het bestemmingsplan biedt een aanvullend kader voor activiteiten die kunnen leiden tot een extra stikstofdepositie ten opzichte van het planologische regeling die in het 'oude' bestemmingsplan Buitengebied 2012 is opgenomen. Daarbij gaat het met name om het bieden van de planologische ruimte voor het vergroten van de veehouderijactiviteiten op de agrarische bedrijven binnen het plangebied. De in dit plan geïntroduceerde afwijkingsvergunning voor het kunnen uitbreiden van het erf buiten het bouwvlak kan daarvoor de planologische basis bieden. Maar er zijn ook andere activiteiten die op grond van het plan kunnen worden gerealiseerd en die tot extra stikstofdepositie kunnen leiden. In het plan zijn daarom algemene regels in artikel 32 opgenomen waarmee de extra stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar wordt voorkomen.

Daarnaast is in datzelfde artikel een afwijkingsregel opgenomen die erin voorziet dat wanneer een extra stikstofdepositie toch optreedt, deze kan worden geaccepteerd. Deze extra depositie moet dan wel worden gecompenseerd door (saldering met) een activiteit die ten minste oplevert dat er evenveel stikstofdepositie per hectare per jaar wordt verminderd. Deze afwijkingsregel kan ook worden toegepast, wanneer op basis van de nieuwe Wet stikstofreductie en natuurverbetering, die onlangs is aangenomen door de Eerste Kamer en binnen afzienbare tijd van kracht wordt, worden bouwactiviteiten, sloopwerkzaamheden en



aanlegactiviteiten vrijgesteld van de vergunningplicht inzake de Wnb.

Daarom is in de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch - intensieve veehouderij' geregeld dat het gebruik van gronden en bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel voor het houden van vee verboden, mits dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. -

Om te bepalen of er sprake is van een toename ten opzichte van de bestaande situatie, wordt voor het bepalen van die bestaande situatie ervan uitgegaan dat de initiatiefnemer beschikt over een volgende vergunning:

1. een vergunning als bedoeld in artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming,
2. een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.2aa onderdeel a van het Besluit omgevingsrecht is aangehaakt, of

Wanneer er niet kan worden beschikt over een van bovenstaande twee vergunningen, dan wordt de bestaande situatie bepaald op basis van het feitelijke en planologisch legale (dus vergunde) gebruik.

Op grond van het bovenstaande is het dus raadzaam om voorafgaand aan het doen van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een veestal (die bedoeld is voor het vergroten van de veestapel), eerst de noodzakelijke vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aan te vragen, dan wel om dat verzoek aan te laten haken bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

## **2.7 Waterparagraaf**

In dit bestemmingsplan zijn geen aanpassingen opgenomen die rechtstreeks leiden tot aanpassing van het watersysteem. Het is wel mogelijk dat het plan indirect tot aanpassingen leidt. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op een aantal aspecten gewezen:

- wanneer ontwikkelingen als gevolg van dit plan leiden tot afvalwater, dan moet dit afvalwater bij voorkeur worden geloosd op het rioolsysteem. Wanneer dat systeem niet beschikbaar is, dan moet worden voldaan aan de eisen die hierover in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen dan wel in het Besluit lozen afvalwater huishoudens, artikel 10 en 11;
- wanneer het plan leidt tot vergroting van de bebouwde of verharde oppervlakte dan moet kunnen worden voldaan aan de regels die op dit punt in de keur en de geldende beleidsregels van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn opgenomen.

## **2.8 Juridische vormgeving**

De structuur van de regels is onveranderd, zij het dat artikel 10 'Cultuur en ontspanning - seksinrichting' is verwijderd. Het betreffende artikel bood een regeling voor een bestemming die in het plangebied niet langer aanwezig is. Er zijn ook twee artikelen toegevoegd. Specifiek voor het regelen van de molenbiotoop is in artikel 29 de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' geregeld en voor het regelen van het doel en de werkwijze van het keukentafeloverleg is in artikel 35 een regeling opgenomen.

## Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidsaspecten

### 3.1 Economische uitvoerbaarheid

#### Algemeen

Dit plan heeft primair het doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente. In het plan wordt een aantal (kleinschalige) ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemmingsregels. Het betreft in de meeste gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

#### Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wro kan de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet noodzakelijk indien:

- de kosten van de grondexploitatie voor de gronden in het plan op een andere manier zijn verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk betrekking op de bestaande situatie in het plangebied. In een aantal gevallen wordt voortgeborduurd op besluitvorming in het verleden, waarbij de economische uitvoerbaarheid al aan de orde is geweest. Daarom is het weergeven van de economische uitvoerbaarheid in de vorm van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

#### Planschade

In artikel 6.1 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders een belanghebbende die als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan (of een ander ruimtelijk besluit) schade lijdt, in de vorm van inkomensderving of waardevermindering van een onroerende zaak, op zijn verzoek een tegemoetkoming in de schade toekennen. Daarbij geldt dat de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en dat een tegemoetkoming op een andere wijze niet is verzekerd. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. Daarnaast wordt ook een waardevermindering van maximaal 2% ontstaan door een verandering in het planologisch regime binnen het normale maatschappelijke risico gerekend.

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van de bestaande situatie waarin niet wordt voorzien in planologische wijzigingen die het normale maatschappelijk risico zoals hiervoor genoemde overschrijden.

### 3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vorbereiding

Dit bestemmingsplan is voorbereid in het najaar van 2020 en het vroege voorjaar van 2021, tezamen met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en gebruikers uit het plangebied en de directe omgeving van het plangebied. Er hebben drie overleggen plaatsgevonden die als gevolg van de coronamaatregelen twee maal via het 'scherm' zijn gevoerd. De bijeenkomsten hebben nuttige tips en suggesties opgeleverd die zo goed mogelijk in het plan zijn verwerkt. Ook zijn er nieuwsbrieven uitgebracht waarmee de bewoners en belangstellenden binnen de gemeente op de hoogte werden gehouden van de voortgang van het proces. Van de bijeenkomsten zijn video-opnamen gemaakt.

### **Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 april tot en met 17 mei 2021. Er zijn twee vragenuren geweest op 21 april en 11 mei. Daarnaast hebben er informatieve gesprekken plaatsgevonden met de raadsfracties.

Daarnaast zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro de volgende instanties uitgenodigd te reageren:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Veiligheidsregio
- Tennet
- Gasunie
- Liander
- L.T.O.
- Vereniging Natuur en Milieufederatie Noord-Holland
- Staatsbosbeheer
- Natuurmonumenten
- Gemeente Edam-Volendam
- Gemeente Waterland
- Gemeente Wormerland
- Gemeente Alkmaar
- Gemeente Koggenland
- Stadsregio Amsterdam
- Nederlandse Aardolie Maatschappij
- PWN

In totaal zijn er 60 inspraakreacties en 7 reacties in het kader van het vooroverleg gegeven. De beantwoording van de reacties heeft plaatsgevonden in de 'Nota van Overleg en Inspraak, voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012 Beemster – Partiële herziening 2021' van mei 2021 die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Kortheidshalve wordt voor de inhoud van de reacties en de beantwoording daarvan naar deze nota verwezen (zie bijlage 5). De beantwoording heeft in een aantal gevallen geleid tot aanpassing van het plan. In de nota is aangegeven welke aanpassingen dit betreft.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan iedereen het plan bekijken, vragen stellen en een zienswijze indienen. Ingekomen zienswijzen kunnen leiden tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Ingekomen zienswijzen en eventuele inhoudelijke aanpassingen worden opgenomen in de 'Nota van zienswijzen'. Deze nota wordt als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

### **Vaststelling**

Nadat het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het plan en betreft daarbij de Nota van zienswijzen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die op tijd een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgestelde plan.

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking nadat het vastgestelde plan zes weken ter inzage heeft gelegen. Het instellen van beroep schorst de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet, tenzij hier een specifiek verzoek voor wordt ingediend en dit door de rechter wordt gehonoreerd.

## **Bijlagen bij de toelichting**

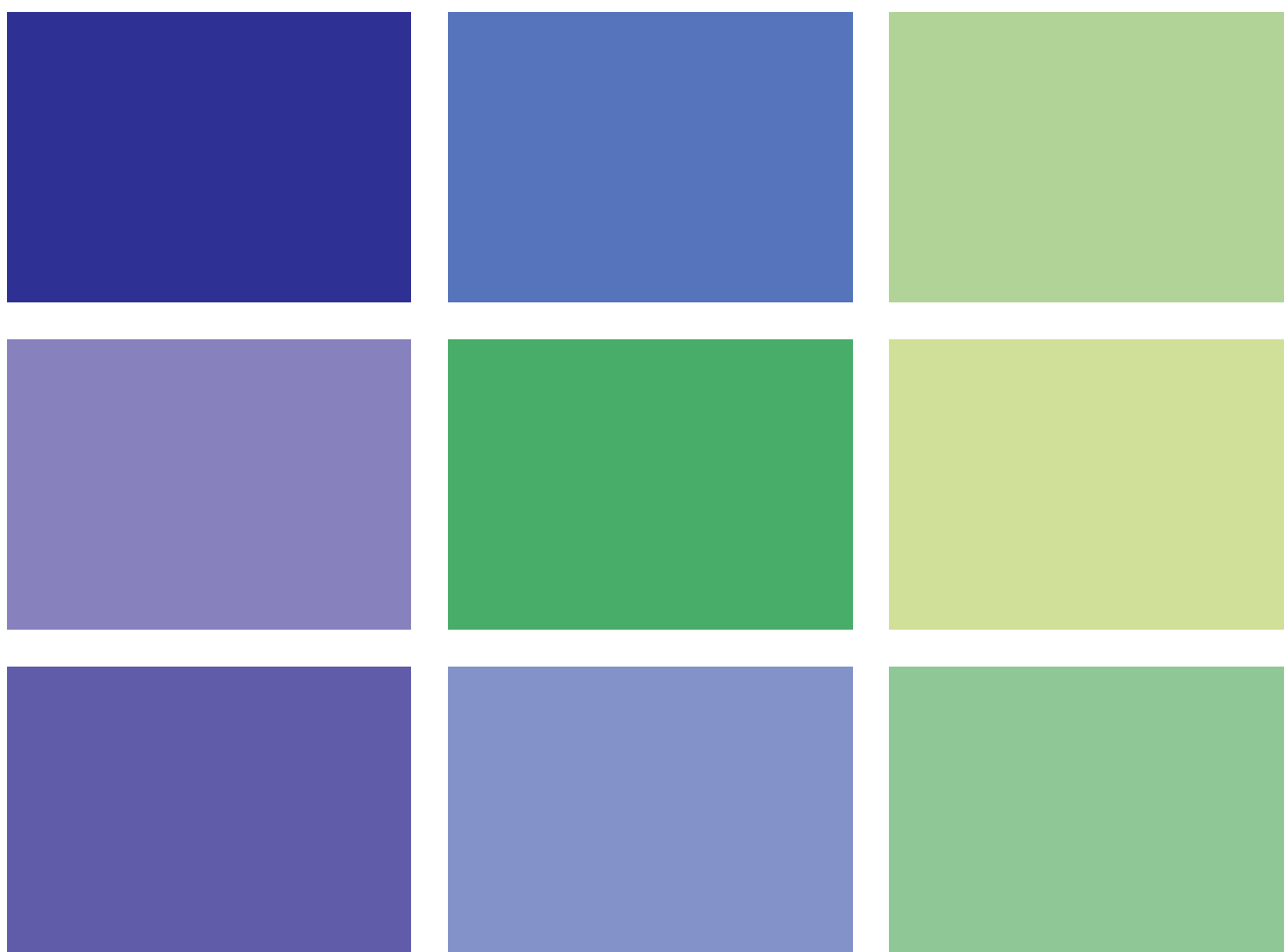


## **Bijlage 1 Toelichting bestemmingsplan Buitengebied 2012**



# Bestemmingsplan Buitengebied 2012

Gemeente Beemster







# Bestemmingsplan

## Buitengebied 2012

Gemeente Beemster

**Toelichting**

Bijlage(n)

**Regels**

Bijlage(n)

**Verbeelding**

Schaal 1:5.000

**Datum:**

10 oktober 2013

**Projectgegevens:**

101025-0037

**Identificatienummer:**

NL.IMR0.0370.2012BPbuitengebied-oh01

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Een nieuw bestemmingsplan voor het werelderfgoed De Beemster	1
1.2	Begrenzing van het plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Nieuw wettelijk kader en technische ontwikkelingen	5
1.5	Leeswijzer	8
<b>2</b>	<b>Beschrijving van het plangebied</b>	<b>9</b>
2.1	Historische ontwikkeling	9
2.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	9
2.3	Bebouwingsstructuur	12
2.4	Stelling van Amsterdam	13
2.5	Infrastructuur en openbaar vervoer	14
<b>3</b>	<b>Gebiedsbeleid</b>	<b>15</b>
3.1	De nota Ruimte	15
3.2	Structuurvisie Noord Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid	17
3.3	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	19
<b>4</b>	<b>Thematisch beleid en onderzoek</b>	<b>23</b>
4.1	Landbouw	23
4.2	Recreatie en toerisme	26
4.3	Water	27
4.4	Cultuurhistorie	31
4.5	Gemeentelijk archeologiebeleid	35
4.6	Verkeer en vervoer	36
4.7	Natuur	37
4.8	Milieu	39
4.9	Kabels en leidingen	42
<b>5</b>	<b>Waardering en bescherming</b>	<b>43</b>
5.1	Waardering droogmakerij: De Beemster, een sterk merk	43
5.2	Stelling van Amsterdam	45
5.3	Waarden op verschillend niveau	48
5.4	Beschermen, behouden en ontwikkelen	51
<b>6</b>	<b>Toelichting op de bestemmingen</b>	<b>57</b>
6.1	Algemene achtergrond bestemmingen	57
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	59
6.3	Handhaving	66
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid van het plan</b>	<b>67</b>
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (proces/procedure)	67
7.2	Economische uitvoerbaarheid (uitwerking/uitvoering, exploitatie)	69

**Bijlagen**

- Natuurnota
- Voortoets
- Vormvrije mer
- Nota van Inspraak en Overleg

# 1 Inleiding

## 1.1 Een nieuw bestemmingsplan voor het werelderfgoed De Beemster

Droogmakerij De Beemster is sinds 1 december 1999 toegevoegd aan de lijst van werelderfgoederen van de UNESCO. Het werelderfgoedgebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Beemster. Belangrijke, integrale doelstelling van het bestemmingsplan Buitengebied is het behoud en de ontwikkeling van de bijzondere unieke waarden van De Beemster (de Outstanding Universal Values en de daarop gebaseerde kernkwaliteiten) als landschappelijk cultuurhistorisch werelderfgoed. Het behoud van deze waarden is tot onderwerp van gemeentelijk beleid gemaakt en voorzien van een ontwikkelingsvisie “Des Beemsters” en is daardoor niet alleen gericht op het behoud van het bestaande, maar het plaatst het werelderfgoed in een dynamische omgeving.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is een beleidsuitvoerend instrument voor de komende jaren. Daarin worden de unieke en universele (kern)kwaliteiten van het cultuurhistorisch landschap de basis en de richting van waaruit niet alleen behoud en beheer centraal staat, maar waar vooral ook ruimte wordt geschapen voor verantwoorde ruimtelijke, agrarische en economische ontwikkeling in deze woon- en werkgemeenschap. Uitgangspunt daarbij is dat De Beemster zich onderscheidt als hoogwaardig agrarisch productiegebied en als een hoogwaardig woon- en werkgebied voor haar inwoners. Bij het streven naar een evenwicht tussen behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten ligt er ook een verantwoordelijkheid dat dit niet leidt tot te rigide regelgeving waardoor juist die balans wordt verstoord.

Op grond hiervan heeft de gemeente de ontwikkelingsvisie “Des Beemsters” opgesteld op basis van de eigen kernkwaliteiten en eigen identiteit. Deze visie vormt het afwegingskader tussen de cultuurhistorische kwaliteiten en de ambities en ontwikkelingen in het werelderfgoed. “Des Beemsters” is het instrumentarium met het doel deze ontwikkelingsvisie te vertalen naar concrete ruimtelijke uitgangspunten en de resultaten hiervan op te nemen in bestemmingsplan, welstandsbeleid en structuurvisie waarmee dan ook een samenhangend en onlosmakelijk geheel ontstaat tussen deze drie beleidsdocumenten.

Het voorliggende bestemmingsplan “Buitengebied 2012” vervangt 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 cultuurhistorische en archeologische waarden, verbrede landbouw, schaalvergroting in de landbouw, vrijkomende agrarische bebouwing, 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 beschermd gebied aangewezen. Sinds 1999 heeft De Beemster een internationale status als werelderfgoed. Datzelfde geldt voor de deels in de Beemster gelegen Stelling van Amsterdam. De Beemster maakt daarnaast deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland.

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

De grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden vereisen bestemmingen en regelingen op maat. Door hierin zorgvuldig en 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.

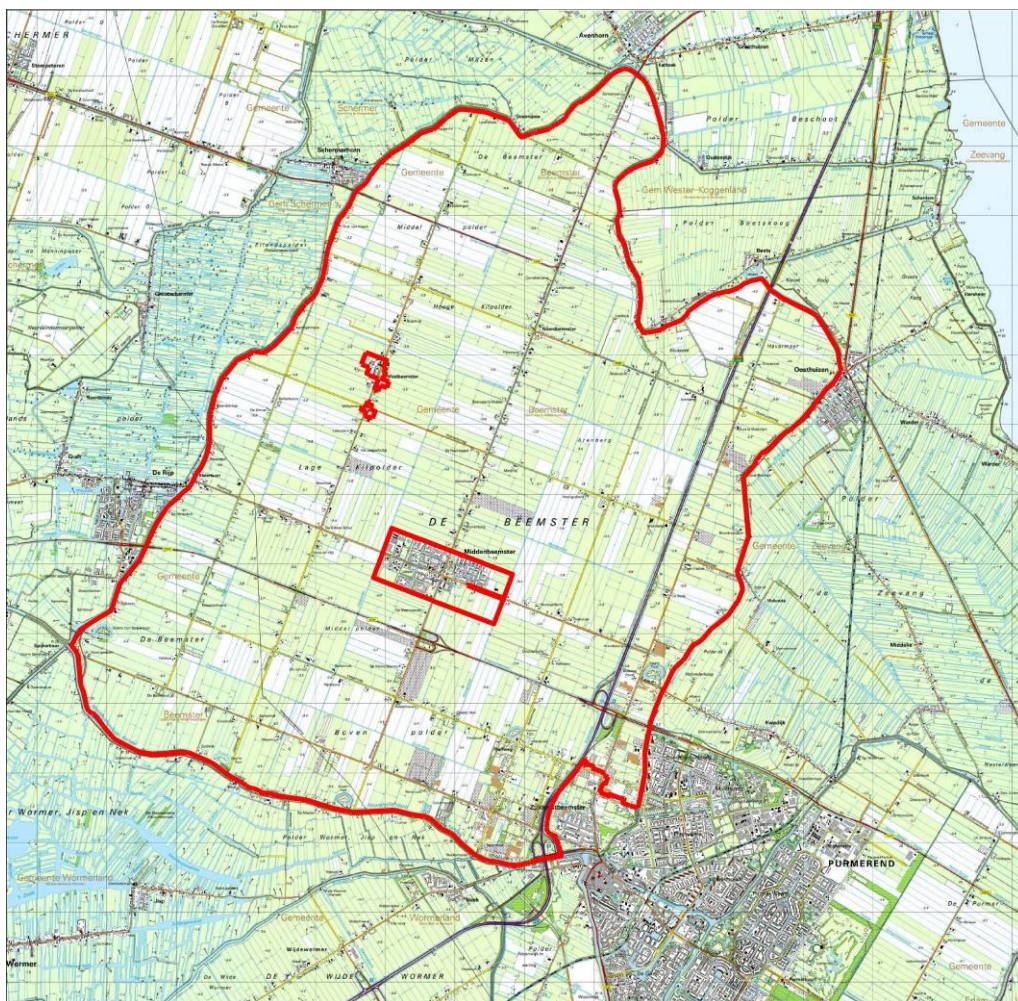
Binnen de nadere bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is er ook aandacht voor de duurzame ontwikkelingsruimte van de landbouw. Behalve het in hoofdzaak bestendigen van regelgeving uit het vigerend plan zijn er ook kansen in de richting van verbrede landbouw en mogelijkheden 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 voormalige streekplan. In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 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 uitbreidingslocaties van Middenbeemster vierde kwadrant is buiten het bestemmingsplan “Buitengebied 2012” gehouden. De uitleglocatie in het kader van Waterlands Wonen, “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 2012". Voor dit gebied is eerder een visie opgesteld die in een transformatie van dit gebied voorziet. Vooral nog is, in afwachting van nadere besluitvorming, de visie voor het gebied "Nekkerzoom" niet in het plan meegenomen.



afbeelding 1: begrenzing bestemmingsplan Buitengebied

NB: Rijperweg nabij Middenbeemster valt buiten het plangebied.



### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

een aantal postzegelplannen onder de vigeur van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening:

- "Rijperweg 120a 2009"; vastgesteld 7 mei 2009
- "Purmerenderweg 36 2009"; vastgesteld 2 juli 2009
- "Volgerweg 27 2009"; vastgesteld 24 september 2009
- "Purmerenderweg 66 2009"; vastgesteld 24 september 2009
- "Zuiderweg 52a 2009"; vastgesteld 24 september 2009
- "Jisperweg 111a 2009"; vastgesteld 12 november 2009
- "Nekkerweg 50 2010"; vastgesteld 22 april 2010
- "Oosthuizerweg 26d 2010"; vastgesteld 27 juli 2010
- "Fort Nekkerweg 2010"; vastgesteld 23 september 2010
- "Jisperweg 8a 2010"; vastgesteld 28 oktober 2010

## 1.4 Nieuw wettelijk kader en technische ontwikkelingen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Aangezien 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) 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 beleidsdocument. Procedure en vorm van op te stellen structuurvisies zijn vrijwel onbepaald.

Het doel is de structuurvisie voor de gemeente Beemster vast te stellen samen met dit bestemmingsplan en de "Omgevingsnota", de nieuwe welstandsnota, waarmee de drie-eenheid tussen deze documenten wordt vastgelegd.

### Beheersverordening

Wordt geen ontwikkeling verwacht dan kan de gemeente een beheersverordening vaststellen. De beheersverordening als instrument biedt 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.

### Projectbesluit

Het projectbesluit verving de zelfstandige projectprocedure (de vroegere artikel 19 WRO-vrijstelling). Hiermee werd een project of plan mogelijk waarmee in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden. Aanvankelijk was het projectbesluit als instrument niet interessant, omdat het binnen een jaar moest worden ingebouwd in een bestemmingsplan. Vandaar dat de gemeente Beemster ervoor heeft gekozen voor projecten direct (postzegel)bestemmingsplannen te ontwikkelen.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet werd het projectbesluit als instrument toch weer interessant en zijn tot de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een aantal projectbesluitprocedures gestart. Inmiddels is het instrument vervallen na de inwerkingtreding van de Wabo waarover straks meer.

#### **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 (art. 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 Structuurvisie**

In deze verordening, in werking getreden per 13 november 2010, 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 Noord-Holland waar een provinciaal belang mee is gemoeid. In paragraaf 3.3 wordt uitgebreider ingegaan op deze verordening. Dit bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is in lijn met deze verordening.

#### **Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo)**

Naar verwachting treedt per 1 juli 2011 de wet MoMo in werking. Op grond hiervan dienen gemeentelijke bestemmingsplannen afgestemd te zijn op aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Dit bestemmingsplan "Buitengebied 2012) anticipeert op deze voorgenomen Rijksmaatregel.

#### **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 is ingegaan 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.

**Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wro en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Dit besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

## 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.

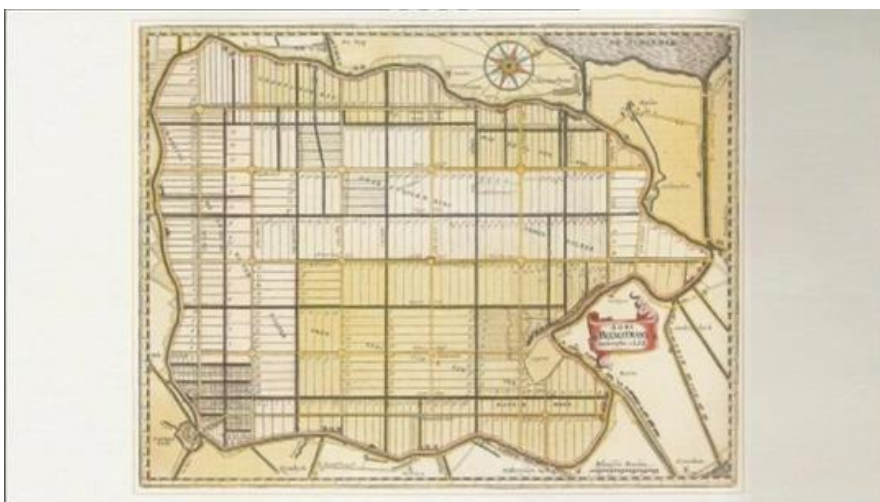
In de toelichting is voor het plan het afwegingskader beschreven waarop de gegeven ruimtelijke mogelijkheden zijn gebaseerd. Dit vindt plaats op basis van de gebiedseigen kenmerken/waarden (beschreven in hoofdstuk 2) en op basis van wat in beleid en regelgeving van Rijk, provincie en eigen gemeente is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

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

In hoofdstuk 5 is specifieke aandacht gegeven aan de op verschillende fronten hoge waardering van De Beemster en hoe dit integraal te benaderen is. Ook is beschreven op welke wijze dit in het bestemmingsplan dient te worden beschermd.

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 6.

Vervolgens komt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. Deze uitvoerbaarheid bevat de maatschappelijke verantwoording (overleg met diverse instanties en het bieden van inspraak van bewoners en belanghebbenden), als de economische verantwoording.



## 2 Beschrijving van het plangebied

### 2.1 Historische ontwikkeling

De polder De Beemster is tussen 1608 en 1612 drooggemalen. Amsterdamse kooplieden financierden, onder andere met VOC-gelden en de verdiensten uit de Oostzeehandel, dit grootschalige landaanwinningsproject. Begin 17de eeuw bestond er een grote behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Bovendien dreigden de met elkaar verbonden binnenzeeën Schermermeer, Beemstermeer en Purmermeer door het afkalven van de oevers steeds groter te worden. Dat ging ten koste van de landbouwgrond en bedreigde de bebouwing aan de oevers. Tegen deze achtergrond gaven de Staten van Holland al in 1607 toestemming om het Beemstermeer droog te malen. Rond het meer werd een ringdijk met een ringvaart aangelegd. Daarna werd het water uitgemalen met behulp van een aantal molengangen met elk drie molens, die nadien voor de afwatering van de polder moesten zorgen. In totaal waren er voor de drooglegging ongeveer vijftig molens nodig.

In 1610 was De Beemster bijna voltooid toen bij een storm de Zuiderzeedijken braken en de polder weer gedeeltelijk volliep. Om herhaling te voorkomen, besloot men nu de ringdijk een meter boven maaiveld van het omringende 'oude land' te leggen. Op 19 mei 1612 viel De Beemster definitief droog, 7200 ha groot en grotendeels bestaand uit vruchtbare landbouwgrond. Vanwege de optredende bodemdaling werd rond 1632 een vierde bemalingstrap aan het bemalingssysteem toegevoegd.

Zoals de meeste droogmakerijen werd ook De Beemster geometrisch verkaveld. Zeer bijzonder is echter dat hier de klassieke proportieelere als basis voor de verkaveling is gekozen. De verkaveling is het resultaat van een intellectueel concept, dat geënt is op antieke Italiaanse renaissance-theorieën over het 'ideaal van de rechte lijn', over de 'città ideale' en de leer van de getallen, zoals door Plato en Augustinus uitgewerkt. In de aanleg klinken de uitgangspunten van de Romeinse bouwmeester Vitruvius door: firmitas, utilitas en venustas (degelijkheid, functionaliteit en schoonheid). Hier heersen de principes van orde, ratio, van mathematische beginselen en van weloverwogen planning op een monumentale schaal.

### 2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

In 1644 maakte Balthasar Florisz van Berckenrode een kopergravure met een zeer gedetailleerde kaart van de nog jonge Beemster. De zes originele etsplaten van deze kaart zijn eigendom van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en in bruikleen bij de gemeente Beemster. Deze kopergravure laat de hoofdstructuur van de droogmakerij zien met het oorspronkelijke sloten- en wegenpatroon. Deze hoofdstructuur is wonderlijk elastisch gebleken: in 400 jaar tijd heeft het landschap talloze veranderingen in zich op weten te nemen. De kaart op de kopergravure geldt nu als basis voor de bescherming van het werelderfgoed.

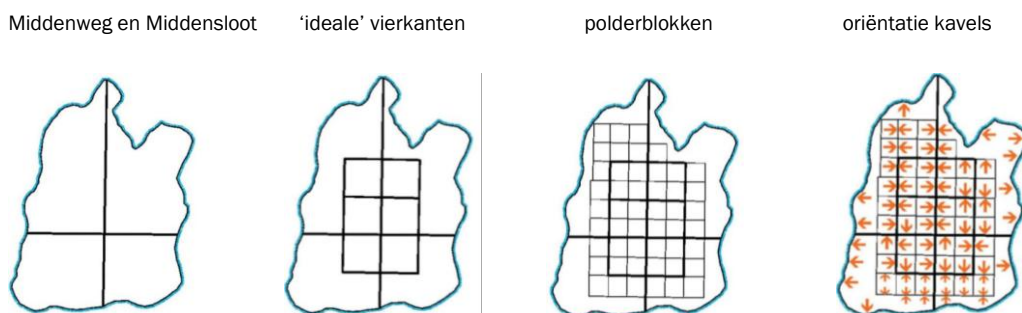


afbeelding 1: Kopergravure

Uitgangspunt bij de inrichting was een strakke geometrie, gebaseerd op de destijds als 'ideaal' beschouwde maatvoering. Rasters van wegen en afwateringstochten verdelen de ruimte in vierkante blokken. Zowel de wegen als de tochten vormen vierkanten van 1852 bij 1852 meter (oftewel 400 morgen). De twee rasters liggen los van elkaar: snijpunten van het ene raster liggen precies in het midden van de vierkanten van het andere raster. Zo ontstaan telkens vier vierkante polderblokken van 926 bij 926 meter, aan twee zijden begrensd door een weg en aan twee zijden door water. Deze polderblokken zijn weer opgedeeld in vijf rechthoekige landbouwkavels van 185 bij 926 meter. Bij eerdere proefpolders was gebleken dat deze maat zeer geschikt was voor zowel akkerbouw als veeteelt. Een klein aantal polderblokken is opgedeeld in meer kavels: 12 of 20. De landbouwkavels sluiten aan de achterzijde aan op de hoofdafwatering en aan de voorzijde op de ontsluitingsstructuur.

Per polderblok kon de keuze worden gemaakt voor noord-zuid of oost-west gerichte kavels. Beide komen voor. Zo is het karakteristieke Beemster bebouwingspatroon ontstaan: een neutraal grid van wegen, geflankeerd door (van oorsprong) agrarische erven langs weggedelen die grenzen aan de kopse kant van de kavels.

De ligging van de rasters is bepaald door twee lijnen: de Middenweg (de langst mogelijke lijn in noord-zuidrichting) en de Middensloot. Op basis van deze lijnen konden twee keer zes 'ideale vierkanten' worden geformeerd. Dit 'poldervlak' is met een lengte-breedteverhouding van 2:3 perfect in overeenstemming met de klassieke proportieer. Naar de randen van de Beemster toe, werden voor zover mogelijk polderblokken van 926 bij 926 meter toegevoegd. De resterende kavels volgen noodzakelijkerwijs de onregelmatige vorm van de dijk.



afbeelding 1: ontwerp in onderdelen van de Beemster

De wegen zijn ontworpen als een 'neutraal raster', dat wil zeggen dat de ene weg niet belangrijker zou zijn dan de andere. Bomen langs de wegen zorgden voor beschutting tegen wind en zon en hadden een esthetische bedoeling: ze versterkten het perspectief. Het wegenraster is nog steeds aanwezig, maar heeft in de loop der eeuwen aan neutraliteit ingeboet. Sommige wegen verwerken meer verkeer dan andere en zijn daar in hun inrichting en profiel op afgestemd. Bomen zijn langs sommige tracés verdwenen. Het wegenbestand is bovendien uitgebreid met rijksweg A7, de provinciale weg N244 en de Schermerhornerweg (deel van de provinciale weg N243). Deze wegen zijn zoveel mogelijk opgenomen in het rechthoekige patroon, maar vallen buiten het oorspronkelijke raster. Rond de kernen Middenbeemster en Zuidoostbeemster heeft een flinke uitbreiding van het wegennet plaatsgevonden als gevolg van de groei van die dorpen.

Ook het waterpatroon is ondanks vele wijzigingen nog goed herkenbaar. In tegenstelling tot het wegenpatroon, is het watersysteem wel hiërarchisch opgebouwd. De sloten die de kavels scheiden van elkaar en van de weg, voeden de afwateringstochten. Op hun beurt wateren de tochten af op de Beemsterringvaart. Recent is het raster van tochten op de kopergravure gedigitaliseerd en vergeleken met het huidige slotenpatroon. Daardoor is het mogelijk geworden om een beleidsmatig onderscheid te maken tussen de sloten die al op de kopergravure stonden en de sloten die later zijn toegevoegd. Deze laatste sloten zijn vatbaar voor vergraving of demping.



De nog aanwezige kopergravure-sloten moeten behouden blijven. Verdwenen kopergravure-sloten kunnen, als de gelegenheid zich voordoet, weer in het landschap worden teruggebracht.

### **2.3 Bebouwingsstructuur**

De structuur van de agrarische bebouwing hangt direct samen met de wijze van verkavelen. De kop van een kavel aan de zijde van de weg was de enige logische plaats voor het erf, want de tochten waren alleen geschikt voor de ontwatering en niet voor vaarverkeer. Het gevolg is dat weggedeelten die parallel lopen aan de aanliggende kavels een ononderbroken zicht op het landschap bieden. Weggedeelten die haaks staan op de aanliggende kavels laten wisselende ritmes van erven zien, met daar tussenin vergezichten naar het achterliggende landschap. Omdat de oriëntatie van de kavels binnen de polderblokken wisselt, liggen bij sommige weggedeelten erven aan weerszijden, bij andere aan één zijde en bij weer andere in het geheel geen. De meeste erven zijn nog in agrarisch gebruik, maar in toenemende mate komen ook andere hoofd- en nevenfuncties voor, zoals recreatie, niet-agrarische bedrijvigheid en bewoning zonder binding met het omliggende land. Dat neemt niet weg dat de 'landschapskamers' binnen het raster van wegen nog vrijwel geheel open en in agrarisch gebruik zijn. De grootste niet-agrarische functie ligt wel direct in het verlengde van de landbouw: de kaasfabriek CONO aan de Rijperweg. Met name nabij de dorpen in de Beemster zijn vergezichten tussen de erven door dichtgegroeid. Aanvankelijk kwamen daar kleinere woningen voor landarbeiders, later ook andersoortige bebouwing.

De inrichting van de erven vertoont opvallende overeenkomsten, reden waarom ook nu nog gesproken kan worden van typisch Beemster erven. Een oprijlaan loopt over de hele lengte van het erf en biedt vanaf de brug zicht op het achterliggende landschap. Aan de wegzijde pronken het woonhuis of het woongedeelte van de boerderij (vaak een stolp) en de siertuin. Daarachter staan de bedrijfsgebouwen, doorgaans georiënteerd op de lengterichting van de kavel. Grote agrarische bedrijven bouwden ook woningen voor hun arbeiders, meestal naast of achter de hoofdwooning.

Een aantal gebieden binnen de polder onttrekt zich aan het karakteristieke, geometrische inrichtingspatroon. Het zuidoosten van de Beemster kent een afwijkende, meer gesloten structuur. De kleinschalige structuur leende zich vanaf het ontstaan van de Beemster voor vestiging van tuinders, die zich voornamelijk richtten op de Amsterdamse en Purmerendse markt. Het gevolg was een fijnmaziger structuur, minder strak, met meer bebouwing langs de wegen en verspreide kassen op het land. In deze hoek van de polder lag ook het merendeel van de buitenplaatsen en lusthoven. Ook Kruisoord, een ouder veenpoldertje aan de noordrand van de Beemster, wijkt af van het mathematische systeem. Het heeft een kleinschaliger, brokkelig verkavelingspatroon. Het poldertje is van oorsprong een niet weggeslagen veengebiedje uit de tijd van het Beemstermeer.

Er liggen diverse buitenplaatsen en luthoven langs de Volgerweg, Zuiderweg en Purmerenderweg. De buitens lagen net als de boerderijen langs de polderwegen. De inrichting was geometrisch met bomenlanen, siertuinen, boomgaarden en dwaalbosjes met slingerpaden. Op enkele plaatsen zijn nog landhuizen met restanten van omringende tuinen overgebleven. Vooral in deze hoek van de polder is het agrarisch gebruik van het landschap op enkele plaatsen verdrongen door andere functies, zoals een golfbaan en niet-agrarische bedrijvigheid.

De dorpen van de Beemster zouden volgens het oorspronkelijke ontwerp gebouwd worden aan de kruispunten van het wegennet. De meeste zijn nooit gebouwd, maar de dorpen Middenbeemster en Noordbeemster werden wel planmatig ontwikkeld. Het dorp Westbeemster ontwikkelde zich per toeval rondom een Rooms Katholieke schuilkerk. Uit het zuidoostelijke tuindersgebied ontwikkelde zich later het dorp Zuidoostbeemster. De dorpen zijn in de loop van de tijd gegroeid, soms met complete nieuwe buurten, soms via lintvorming langs de toevoerwegen. De grotere buurtschappen Klatertbuurt en Halfweg zijn min of meer spontaan ontstaan, vooral door de bouw van kleine arbeiderswoningen.

Aan de noordwestkant van de buurtschap ligt het Fort aan de Nekkerweg, onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

## 2.4 Stelling van Amsterdam

Vanaf 1880 werd de Stelling van Amsterdam aangelegd. Deze waterlinie moest eventuele vijanden op afstand houden van de hoofdstad door omringende gebieden onder water te zetten, oftewel te inunderen. De Stelling is als geheel zo'n 135 kilometer lang. In de Beemster liggen vijf forten. Van west naar oost zijn dat Fort Spijkerboor, Fort Jisperweg, Fort Middenweg, Fort Nekkerweg en Fort Benoorden Purmerend. Daarnaast zijn nog enkele andere werken aanwezig, zoals een inundatiesluis. Het zuidelijk deel van de polder hoorde bij het inundatiegebied van de Stelling.



Stelling van Amsterdam (bron: nationalelandschappen.nl en amsterdam.nl)

## 2.5 Infrastructuur en openbaar vervoer

Het hoofdwegennet 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. Wel is het wegenbestand uitgebreid met Rijksweg A7, de provinciale weg N244 en de Schermerhornerweg, die 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. Binnen het buitengebied ligt ook een verscheidenheid aan utilitaire en recreatieve fietsroutes.

Bij de inrichting van De Beemster, zijn bij het ontwerp de kruispunten voor de ontwikkeling van dorpskernen aangewezen. De invulling van bebouwing rond 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, 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 of een school. De woningvoorraad rond het kruispunt bestond voornamelijk uit herenhuizen, rentenierswoningen en enkele boerderijen.

Bereikbaarheid is belangrijk voor een goede woonomgeving. Met de woning als uitvalsbasis moeten andere plaatsen en voorzieningen bereikbaar zijn. De gemeente behoudt de goede verbindingswegen voor het eigen vervoer, zoals de auto en de fiets. Openbaar vervoer heeft voor de gemeente bijzondere aandacht. Openbaarvervoersverbindingen wilt de gemeente behouden en waar mogelijk verbeteren. De buslijnen van Connexion en Arriva verbinden de dorpen van Beemster met elkaar en ook met Purmerend en Alkmaar (waar men kan overstappen op een NS-station). Op initiatief van de gemeente Beemster rijdt er op vrijwilligersbasis een buurtbus tussen de dorpen.

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, samen 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 weerszijden een sloot. De woningen staan dwars op de weg met een tussenruimte.



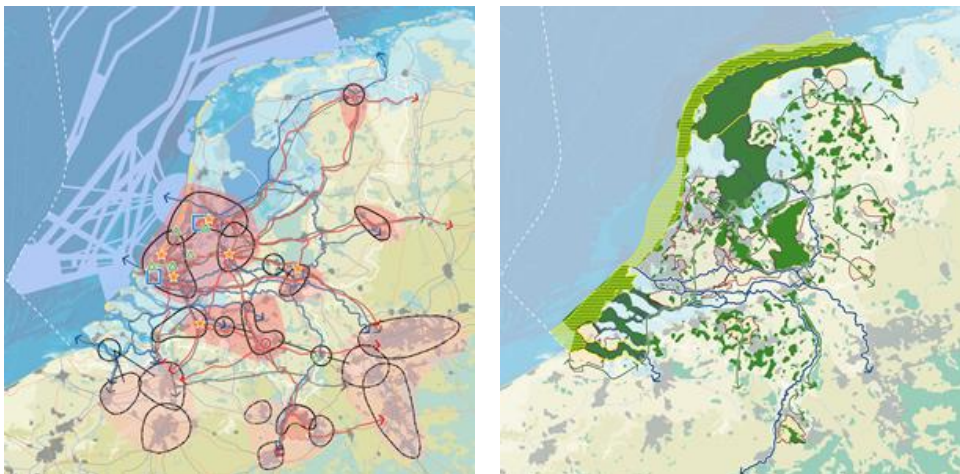
## 3 Gebiedsbeleid

### 3.1 De nota Ruimte

De Nota Ruimte is de huidig vigerende nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd zijn. De nota is in 2005 vastgesteld. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid was ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Specifiek richt het zich op de volgende 4 doelen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Het Rijk wilde zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Decentrale overheden krijgen meer ruimte om hun eigen weg te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichter bij de direct belanghebbenden komt te liggen. Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).



#### Actuele ontwikkeling in 2011 voor de Nota Ruimte

Als gevolg van nieuw overheidsbeleid is van Rijksweg onlangs besloten dat er een Visie Erfgoed en Ruimte wordt ontwikkeld. Deze dient dan als een belangrijke bouwsteen voor een structuurvisie van het Rijk over de inrichting van Nederland. In deze structuurvisie legt het Rijk vast wat de ruimtelijke prioriteiten zijn en hoe deze prioriteiten te realiseren (subsidies, bestuursovereenkomsten, regelgeving). De structuurvisie wordt

dan de opvolger van de Nota Ruimte uit 2006. Op dit moment is nog niet bekend welke invloed de komende structuurvisie van het Rijk kan hebben op het ruimtelijk beleid van de gemeente.

### **Nationaal Landschap Laag Holland**

De 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.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het nationaal landschap geldt het ‘ja, mits’-regime. Grondgebonden landbouw, natuur, toerisme en recreatie 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 is in paragraaf 3.3 besproken en is, gelet op het bovenstaande, van belang voor de ontwikkelingen in het buitengebied van Beemster.

### **Stelling van Amsterdam**

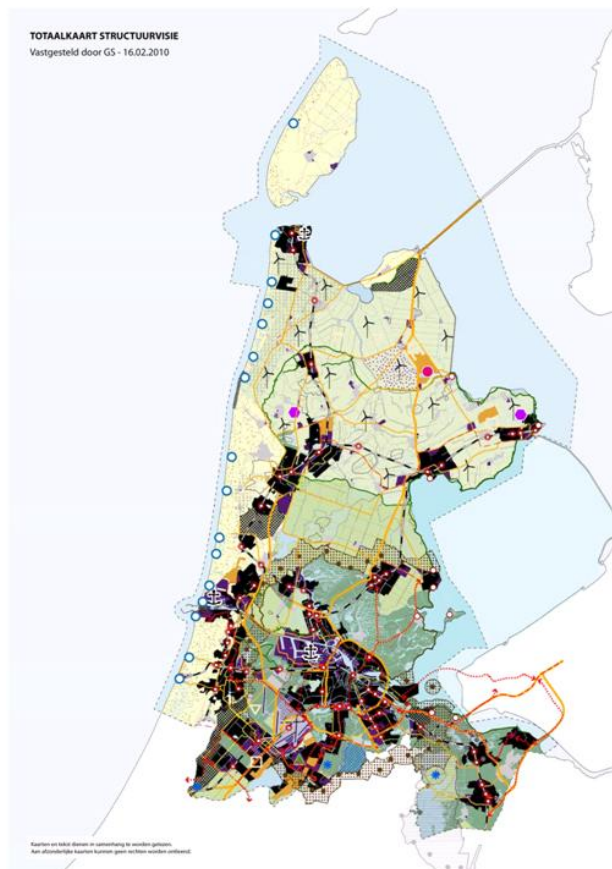
In De Beemster ligt een gedeelte van de Stelling van Amsterdam, wat eveneens is aangewezen als werelderfgoed. In de Nota Ruimte is de kernkwaliteit voor de Stelling van Amsterdam als volgt geformuleerd; “een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen”. Het gaat vervolgens om “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.

### **Milieu en externe veiligheid**

Het Rijk zorgt ten minste voor een leefbare basiskwaliteit langs de hoofdinfrastructuur. Voor Beemster is dit de Rijksweg A7 (geluid, luchtkwaliteit, gevaar). Het beleid is gericht op het oplossen van bestaande knelpunten en het voorkomen van nieuwe. In paragraaf 4.7 is dit onderwerp specifiek voor het plangebied beschreven.

### 3.2 Structuurvisie Noord Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 “Kwaliteit door veelzijdigheid” is vastgesteld op 21 juni 2010 en op 13 november 2010 in werking getreden. Noord-Holland bevat een grote variatie aan bijzondere landschappen, die door ruimtelijke ontwikkelingen steeds verder onder druk is komen te staan. De landschappen worden, om dit tegen te gaan, als basis en uitgangspunt gebruikt voor verdere ontwikkeling in de provincie.



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

- a Globalisering: Vervagen van grenzen tussen landen met daardoor vrijer verkeer van personen en goederen.
- b 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.
- c 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.

De provinciale sturing richt zich op bovenlokale en regionale belangen. Het nieuwe beleid is onderverdeeld in drie provinciale hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

### **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 het beperken van het energieverbruik in stedelijk gebied, bedrijventerreinen en glastuinbouw, het bieden van ruimte voor opwekken en distribueren van grootschalige duurzame energie, alsmede het bieden van 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, is door de provincie de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond. Binnen De Beemster vallen enkele locaties binnen bestaand bebouwd gebied. De overige gebieden vallen buiten bestaand bebouwd gebied. Door de "Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling" (ARO) worden gedeputeerde staten over deze nieuwe plannen buiten bestaand bebouwd gebied geadviseerd. Ook nieuwe ontwikkelingen aan de randen van Noord-Hollandse dorpen dienen plaats te vinden op de kernkwaliteiten van deze dorpen (Dorps-DNA).

De provincie wil (cultuur)landschappen, waaronder de Stelling van Amsterdam, optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie worden kenmerken en beleid voor onder andere de Stelling van Amsterdam nader behandeld. Een verdere beschrijving van de stelling staat in 5.2. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de provincie 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. 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.

### **Duurzaam ruimtegebruik**

Door externe veiligheid, bodem, geluid, 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.

### **Natuur**

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 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de verbindingzones en nationale parken, Natura 2000-gebieden en weidevogelleefgebieden. Verder staat het groen rond de steden, onder druk. De verstedelijkingsdruk op dit groen 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, zoals De Beemster.

### **Recreatie en toerisme**

De provincie vindt een goede toegankelijkheid van recreatief groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat. De Beemster is onderdeel van een recreatief uitvalsgebied van Amsterdam. In het algemeen zet de provincie zich in op het bevorderen van binnen- en buitenlands bezoek aan Noord-Holland. 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). In De Beemster vormen de bestaande landwegen het fiets- en wandelpadennetwerk. In sommige gevallen is er sprake van een vrijliggend fietspad, maar vaak is er sprake van gemengd gebruik. Dit netwerk sluit aan op het provinciale netwerk.

### **Infrastructuur**

De Provincie Noord-Holland streeft naar een snel, betrouwbaar, robuust en veilig regionaal wegennetwerk. Dit is belangrijk vanuit economisch en maatschappelijk perspectief. In De Beemster is een regionaal wegennet aanwezig voor een goede ontsluiting van de omgeving en van De Beemster zelf.

## **3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie**

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en is samen met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld op 21 juni 2010. De leidraad beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen. Uitgangspunt is dan ook 'behoud door ontwikkeling'.



Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied kunnen gedeputeerde staten ontheffing verlenen, mits nut en noodzaak van de ontwikkeling wordt aangetoond. Deze nut en noodzaak houdt in, het aantonen dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Hierna brengt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) advies uit over de ruimtelijke kwaliteit, aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De toelichting bij bestemmingsplannen moet verantwoording geven van de mate waarin nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond).

Het deel van de Stelling van Amsterdam dat is gelegen in De Beemster, valt onder de Nationale Landschappen. De provincie zorgt ervoor dat in deze landschappen extensieve vormen van recreatie worden ontwikkeld. De bijzondere waarden van de landschappen staan daarbij voorop. De Stelling van Amsterdam is benoemd als UNESCO-werelderfgoed. Op de UNESCO zijn elementen, structuren en gebieden opgenomen die vanwege hun archeologische en/of cultuurhistorische waarde van mondiale betekenis zijn en die vanuit dat perspectief extra bescherming behoeven.

De indeling van volkomen vierkanten van De Beemster wordt in de Leidraad beschreven als een unieke structuur. Specifiek voor De Beemster (UNESCO-werelderfgoed), geldt dat de ruimtelijke hoofdstructuur van dit gebied gerespecteerd moet worden. Ontwikkelingen in de kernzone en stellingzone mogen niet strijdig zijn met het beleid voor het UNESCO-werelderfgoed van droogmakerij De Beemster. Voor de Stelling van Amsterdam en De Beemster gelden de algemene beleidslijnen voor Nationale Landschappen en UNESCO-werelderfgoederen (Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie artikel 20 tot en met 22). Beide werelderfgoederen staan niet in een hiëratische verhouding tot elkaar. Ten behoeve van het zuidwestelijk overlapgebied van beide werelderfgoederen wordt in opdracht van de beide overheden (provincie en gemeente) in de loop van 2011 een specifiek ruimtelijk kader ontworpen waarbij respect voor elkaars kernwaarden en ook ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven.

### **3.3.1 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)**

De "Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie" (PRVS) is vastgesteld op 21 juni 2010 en in werking getreden op 13 november 2010. De PRVS schrijft onder andere voor waar de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen en beheersverordeningen aan moet voldoen. De provinciale goedkeuring van bestemmingsplannen is door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet meer nodig. Dit vormt de aanleiding voor het opstellen van provinciale verordeningen, waardoor de provincie invloed houdt op de ruimtelijke ordening. GS hebben in het belang van een goede ruimtelijke ordening algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Voor onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In beginsel is het provinciaal beleid erop gericht om verstedelijking van het landelijk gebied te voorkomen. In de Ruimte voor Ruimte-regeling worden hieraan concrete regels gekoppeld. Daarnaast is er een specifieke regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. Beide worden onderstaand verder toegelicht. Geen ander nieuw agrarisch bouwperceel wordt toegestaan anders dan voor een volwaardig agrarisch of reëel agrarisch bedrijf, niet zijnde volwaardige intensieve veehouderij. Tot slot is er een eventuele ontheffing mogelijk voor deeltijdbedrijven en hobbyboeren.

Voor Nationale Landschappen (onder andere Stelling van Amsterdam) en UNESCO-werelderfgoed (zowel Stelling van Amsterdam als De Beemster), dienen volgens de verordening regels in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Deze regels zijn nodig ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de landschappen. Een bestemmingsplan mag binnen deze landschappen en werelderfgoederen uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies voor zover deze geen significant negatieve effecten kunnen hebben op de betreffende kernkwaliteiten.

Grootschalige ontwikkelingen en ontwikkelingen met negatieve effecten mogen alleen plaatsvinden als er sprake is van een groot openbaar belang, er voldoende maatregelen plaatsvinden om de negatieve effecten te verkleinen en compenseren, de noodzaak kan worden aangetoond, is aangetoond dat nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied en de ontwikkeling in het landelijk gebied rekening houdt met de kernkwaliteiten van de landschapstypen, historische lijnen en cultuurhistorische objecten overeenkomstig met de beleidsnota Landschap en cultuurhistorie.

### **3.3.2 Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte**

De Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (artikel 16) wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Één van de oorzaken van het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit is het verval van (agrarische) bebouwing wanneer een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt. De provinciale verordening biedt in dit geval, bij het slopen van de storende bebouwing, compensatie in de vorm van woningbouw, de zogenoemde Ruimte voor Ruimte-regeling (RvR-regeling). Deze regeling is vooral bedoeld voor agrariërs en andere ondernemers die stoppen of zijn gestopt met hun bedrijfsvoering. De regeling is niet van kracht voor monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing. Ook nog niet gerealiseerde of illegale bebouwing die - formeel juridisch - niet bestaat, komt niet in aanmerking.

De RvR-regeling is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies en de bouw van een of meer woningen als compensatie voor deze sloop. Als voorwaarden wordt gesteld dat:

- dit leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing. Het gaat dan om een vermindering van zowel oppervlakte (m<sup>2</sup>) als volume (m<sup>3</sup>), en;

- met de keuze van de aard en omvang van de nieuwe woning(en) nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteitseisen in geval van verstedelijking in het landelijk gebied.

Compenserende woningbouw vindt bij voorkeur plaats aan de rand van bestaand bebouwd gebied. Als dit niet mogelijk is, kan compenserende woningbouw ook plaatsvinden op de saneringslocatie. Daarbij dient (toekomstig) functioneren van omliggende agrarische bedrijven niet te worden aangetast door de woningbouw. Het is aan de gemeente om de locatie voor compenserende woningbouw te bepalen.

De toepassing van de RvR-regeling moet voldoen aan alle vereisten in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), waaronder de eisen die worden gesteld in het kader van ruimtelijke kwaliteit bij bouwen in het landelijk gebied. Bovendien dient de regeling in overeenstemming te zijn met provinciale uitgangspunten, waaronder het uitgangspunt dat het een kwalitatieve regeling betreft met als doel een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Onder voorwaarden kan van de RvR-regeling ook in het geval van bedrijfsverplaatsing gebruik van worden gemaakt. Hierbij gelden dezelfde regels als bij bedrijfsbeëindiging. Bedrijfsverplaatsing wordt wat betreft Ruimte voor Ruimte beschouwd als een bedrijfsbeëindiging. De provincie stelt wel de volgende voorwaarden om Ruimte voor Ruimte toe te kunnen passen indien sprake is van een bedrijfsverplaatsing, dit zijn: In geval van verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf moet er sprake zijn van een verplaatsing naar een glastuinbouwconcentratiegebied en in geval van verplaatsing van een niet-agrarisch bedrijf moet er sprake zijn van een verplaatsing naar een bedrijventerrein.

Op dit moment is de gemeente Beemster bezig met het opstellen van specifiek beleid voor een RvR-regeling ten behoeve van uit- en/of verplaatsing van de bestaande glastuinbouw in het gebied Nekkerzoom in de gemeente. In navolging van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling stelt de gemeente specifiek gemeentelijk beleid op.

### **3.3.3 Vrijkomende agrarische bebouwing**

In beginsel is het provinciaal beleid erop gericht om verstedelijking van het landelijk gebied te voorkomen. Voor vrijkomende agrarische bebouwing wordt echter wel een mogelijkheid geboden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer het gaat om;

- ten behoeve van verbrede landbouw;
- voor de omzetting van bestaande agrarische functies in niet-agrarische kleinschalige vormen van wonen, werken, zorg of recreatie; en
- bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling, inhoudende de mogelijkheid van bouw van woningen als compensatie voor de sloop van landschappelijk storende en/of niet passende bebouwing of functies.

Beleid en uitwerking voor De Beemster is verder toegelicht in hoofdstuk 4.1 Landbouw.

## 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 Samenwerkingsorgaan 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 omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende 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 verbeelding 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 productietakken. 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 bestemmings-toedeling 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 veel 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.

#### **Des Beemsters project 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 en 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 "Agrarisch - Paardenhouderij (A-PH)" en wordt aangeduid met 'productiegericht'. 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 "Agrarisch - Paardenhouderij (A-PH)" en specifiek aangeduid als 'gebruiksgericht'.

#### **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 m<sup>2</sup> en moet geheel binnen het bouwvlak gelegen zijn. Tevens geeft de nota nog nadere eisen ten aanzien van het bij de paardenbak behorende bebouwing en inrichting. In het bestemmingsplan is dit onder gebracht in de bestemming "Wonen (W)".

## **4.2 Recreatie en toerisme**

De gemeente wil met haar buurgemeenten recreatie en toerisme stimuleren. "Het Land van Leeghwater verhaalt over de geschiedenis van de Gouden Eeuw; over haringvisserij en walvisvaart, landbouw, dijken en molens. Van de strijd tegen, de handel over en de landwinst op het water en hoe dit laatste in de 17e eeuw tot zo'n kunst werd verheven dat wij in het Land van Leeghwater nu 2 Werelderfgoederen bezitten. Het is dit verhaal, de aanwezigheid van dit "Hollandse" beeld, dat het Land van Leeghwater onderscheidt van de omliggende regio's." (bron: Strategienota Land van Leeghwater 2005-2008).

In de Nota toeristische verblijfsrecreatie Land van Leeghwater staat het beleid verwoord hoe de gemeente om wil gaan met het stimuleren en versterken van de verblijfsrecreatie binnen de gemeente/regio. Dit beleid is verder uitgewerkt voor een groot aantal vormen van verblijfsrecreatie.

## 4.3 Water

### **Kaderrichtlijn Water**

De kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. De KRW schrijft voor dat elke overheid bindende plannen maakt om de waterkwaliteit in 2015 tot een goede toestand te verbeteren. Uiterlijk in 2027 moet die goede toestand zijn behaald. Deze plannen worden per stroomgebied samengevoegd tot een stroomgebiedbeheersplan. Brussel controleert of alle lidstaten hun beloftes nakomen.

### **Het Nationaal Bestuursakkoord Water**

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is een overeenkomst tussen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en de Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden zoals de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt, waar nodig en mogelijk, plaats op een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

### **Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

In het Nationaal Waterplan geeft het Rijk aan dat wordt vastgehouden aan de ingezette koers voor het reduceren van verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater, namelijk een combinatie van de principes: aanpak bij de bron, hergebruik, zuivering en 'de vervuiler betaalt'. Meer dan voorheen wordt aandacht gegeven aan de inrichting van het watersysteem. De sanering van bronnen wordt landelijk of Europees aangepakt.



Het uitvoeringsprogramma diffuse bronnen wordt voortgezet. Het vergunnen van lozingen wordt zo veel als mogelijk vervangen door algemene regels. Om gebiedspecifieke differentiatie mogelijk te maken gaat het nationaal waterplan voort op de reeds ingeslagen weg om aan bevoegde instanties ruimte te laten om met maatwerkvergunningen aanvullende bescherming van het watersysteem te realiseren.

### **Provinciaal Waterplan 2010-2015**

“Het motto van het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling. In het Waterplan wordt per thema behandeld wat de Provincie zelf doet tot en met 2015 en wat ze verwacht van Rijk, Rijkswaterstaat, waterschappen, gemeenten, terreinbeheerders en bedrijfsleven. De 4 strategische waterdoelen worden in het Waterplan als volgt geformuleerd:

- Provincie waarborgt met waterschappen en Rijkswaterstaat voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening).
- Provincie zorgt samen met waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem en de beleving van het water worden versterkt door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie.
- Provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven voor schoon en voldoende water. Dat wordt gedaan door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- Provincie zorgt samen met gemeenten, waterschappen en belanghebbenden voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt een integrale gebiedsontwikkeling gehanteerd.”

### **Waterbeheersplan 2010-2015**

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

### **Missie en kerndoelen**

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

- 1 Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- 2 De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
- 3 Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- 4 Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

### **Uitgangspunten**

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid te volgende uitgangspunten:

- Het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen.
- Dijkversterking blijft altijd mogelijk.
- Alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast.
- Watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier.
- Problemen worden opgelost waar ze ontstaan.
- Met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan.
- Niet alles kan overal.
- Samenwerking staat centraal.
- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Het waterbeheer is toekomstgericht.

### **Raamplan bescherming tegen Wateroverlast (2004)**

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, 2003) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden, zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Dit noemen we de wateropgave en deze is erop gericht de watersystemen in 2015 op orde te hebben en daarna op orde te houden. Het beleid dat zich met deze materie bezighoudt wordt aangeduid als 'Waterbeheer van de 21e eeuw' (WB 21). Het bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft op 28 april 2004 besloten de aanpak van de wateroverlast prioriteit te geven.

### **Beheersplan Waterkeringen 2006-2010**

Het beleid van het hoogheemraadschap met betrekking tot waterkeringen, weergegeven in het Beheersplan Waterkeringen 2006-2010, vastgesteld door het college van hoofdingelanden in juni 2006, beschrijft het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Dit beheersplan bestaat uit een hoofdnota en de themanota's:

- Zandige Kust;
- Bouwen;
- Ruimtelijke ordening en beleid;
- Kabels en Leidingen;
- Bekleding van waterkeringen;
- Landschap, natuur, cultuurhistorie en recreatie.

In de themanota's zijn de strategische visies neergelegd met betrekking tot het onderwerp van de nota's, alsmede de uitgangspunten voor beheer en onderhoud. Veiligheid van de waterkeringen is leidend. Voor zover mogelijk wordt hierbij rekening gehouden met aanverwante zaken.

### **Watertoets**

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

Bij het watertoetsproces gaat het erom water van meet af aan mee te nemen in ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat dus niet om een beoordeling achteraf, maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan.

### **De waterwet en De Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009**

De Waterwet is een integratiewet van negen wetten die betrekking hadden op het waterbeheer. De doelstellingen van de wet die gericht zijn op het watersysteem zijn:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Voor handelingen in oppervlaktewaterlichamen is onder de Waterwet in beginsel nog maar één watervergunning vereist, waarin alle aspecten van het waterbeheer integraal worden getoetst. Zo'n vergunning van HHNK is op grond hiervan vereist voor:

- het brengen stoffen in een oppervlaktewaterlichaam (art. 6.2 lid 1);
- met behulp van een werk, niet zijnde een openbaar vuilwaterriool, water of stoffen te brengen op een zuivering technisch werk (art. 6.2 lid 2);
- het brengen van water in of onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam (art. 6.5);

Voorts is op grond van artikel 6.6 Waterwet en nader uitgewerkt in hoofdstuk 6 van het Waterbesluit HHNK bevoegd om bij verordening (keur) nadere regels te stellen voor het gebruik van watersystemen. HHNK heeft van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. De verordening is op 18 november 2009 vastgesteld als Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009. Als de regulering bij beschikking leidt tot een vergunning of ontheffing is er op grond van artikel 6.13 Waterwet eveneens sprake van een watervergunning. In de Keur is vastgelegd dat in principe tevens een watervergunning van HHNK is vereist voor de volgende handelingen:

- Het op een aantal wijzen gebruik maken van een waterstaatswerk anders dan in overeenstemming met de functie (artikel 4.1 Keur HHNK).
- Het door verhard oppervlak versneld tot afvoer laten komen van neerslag (artikel 4.2 Keur HHNK).
- Het af- en aanvoeren, lozen en onttrekken van water aan kwetsbare oppervlaktewaterlichamen en gebieden (artikel 4.5 Keur HHNK).
- Het af- en aanvoeren, lozen en onttrekken van nader aangeduide hoeveelheden water aan (artikel 4.6 Keur HHNK).
- Het onttrekken van grondwater en infiltreren van water in de bodem, (artikel 4.9 Keur HHNK).

Voor een aantal specifiek omschreven handelingen heeft HHNK op 13 oktober 2009 tevens een set van algemene regels vastgesteld. Voor deze handelingen geldt een vrijstelling van de vergunningplicht. Voor de volgende handelingen gelden binnen een specifiek toepassingsgebied algemene regels:

- beschoeiingen;
- steigers en vlonders;
- kabels en leidingen;
- lozingswerken;
- natuurvriendelijke oevers;
- werken en beplantingen langs oppervlaktewaterlichamen;
- kleine of kortdurende grondwateronttrekkingen en infiltraties.

#### **4.4 Cultuurhistorie**

De werelderfgoederen De Beemster en De Stelling van Amsterdam zijn als cultuurhistorisch waardevol gebied 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 Nota Belvédère: '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 dorpsgezicht 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 de structuurvisie 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

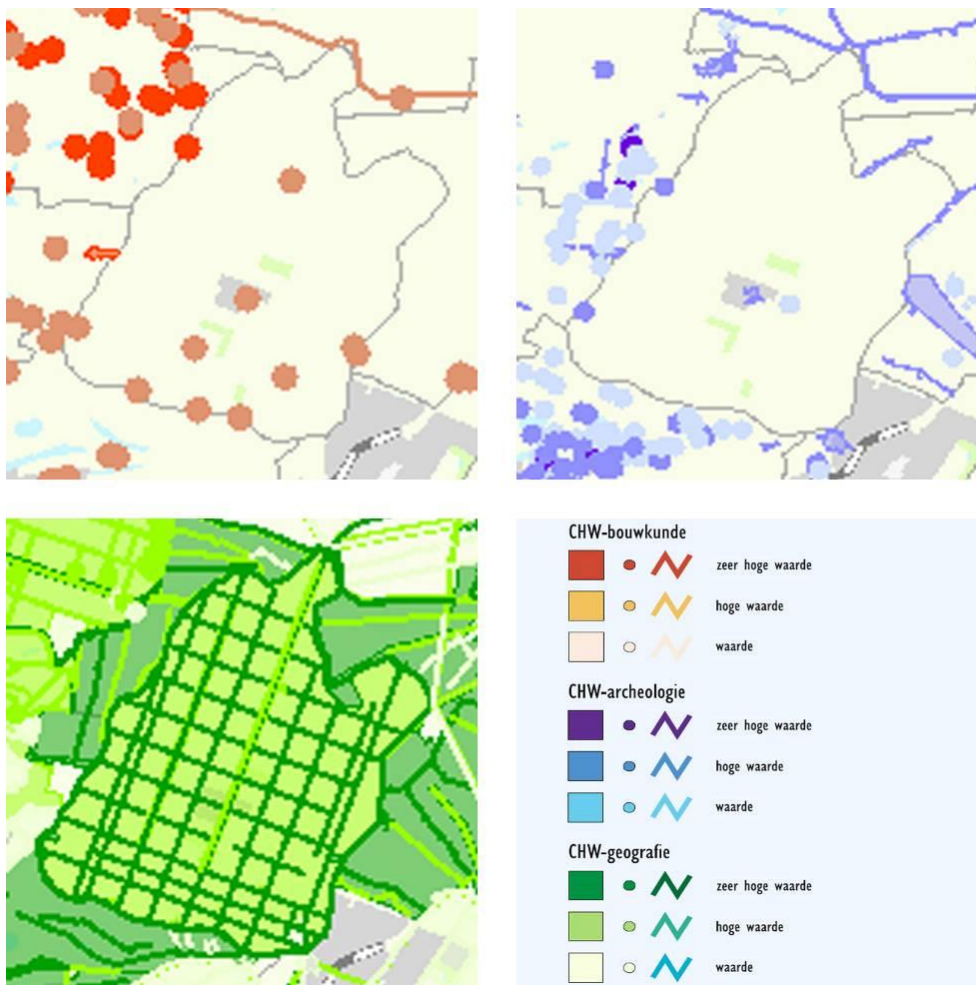
De Cultuurhistorische Hoofdstructuur is in drie verschillende onderwerpen onderverdeeld, namelijk archeologische, historisch-geografische en (steden)bouwkundige waarden. Samen vormen deze waarden de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur zoals beschreven in het provinciale “Beleidskader Landschap 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: Cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsgebieden

(Bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie)



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 de Beemster erven. 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. Dit resulteerde in eerste instantie in een rapportage “Nieuwe Visie Beemster erf” (REDscape, 2008).

In dit rapport “met als ondertitel “een plan van aanpak voor de toekomstige ontwikkeling van het Beemster erf” dat in opdracht van Bureau Des Beemsters is opgesteld, worden mogelijke aanbevelingen gedaan hoe om te gaan met deze druk. Het rapport vormde een belangrijke eerste stap om te komen tot een breed gedragen ruimtelijk ontwikkelingsbeleid voor de mogelijke veranderingen van de Beemster erven.

In de daarop volgende periode zijn de ideeën over de Beemster-erven verder ontwikkeld en is ook de verankering in de verschillende planinstrumenten onderzocht. In het bestemmingsplan kan slechts het ruimtelijk relevante deel van de kwaliteiten worden beschermd. Datzelfde geldt voor de ruimte voor en de wijze waarop deze ontwikkeld mogen worden. De gemeente stuurt daarom aan op een nauw samenhangend ruimtelijke kwaliteitsinstrumentarium, geborgd in bestemmingsplan en welstandsnota (omgevingsnota).

De nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 van kracht wordt, biedt ook meer mogelijkheden om het welstandsbeleid ontwikkelingsgerichte te maken en initiatieven op het niveau van erf te beoordelen. Tegelijkertijd zal de welstandstoets onderdeel uit gaan maken van de omgevingsvergunning, waardoor ook verschuivingen in procedure zullen plaatsvinden.

In de uiteindelijke integrale ervenstudie “Beemster Ervenis WereldERFgoed, een ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf” (Croonen Adviseurs West, 2010) zijn de uitkomsten van de eerdere studies (van Redscape, Landschap Noord-Holland, WZNH en door het Kwaliteitsteam Des Beemsters) getoetst aan de kernkwaliteiten van de Beemster-erven, gebundeld en uitgewerkt tot een concreet toetsingskader, een leidraad. Dit toetsingskader wordt als instrument vastgelegd in de structuurvisie, het bestemmingsplan Buitengebied 2012 en de omgevingsnota (nieuwe welstandsnota). Om tot een samenhangend ruimtelijk kwaliteitsinstrumentarium te komen wordt in deze leidraad ook concreet benoemd waar, wat geregeld wordt. De rapportage Beemster Ervenis Werelderfgoed wordt inhoudelijk verder toegelicht in hoofdstuk 5.

### **Monumenten**

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.

## 4.5 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 archeologieregime 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 m<sup>2</sup> (voor tuinen > 500 m<sup>2</sup>).

Boerderij-erven:

- werkzaamheden dieper dan 40cm bij planomvang > 5000 m<sup>2</sup>.

Eendenkooien:

- werkzaamheden dieper dan 40cm bij planomvang > 50 m<sup>2</sup>.

Molengangen/-plaatsen:

- werkzaamheden bij molenplaatsen:dieper dan 40cm bij planomvang > 50 m<sup>2</sup>;
- werkzaamheden bij molengangen: dieper dan 40cm bij planomvang > 500 m<sup>2</sup>;
- werkzaamheden waarbij de doorsnede en opbouw van kaden en waterlopen kunnen worden opgemeten moeten onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

Ringdijk:

- per geval beoordelen van noodzaak onderzoek.

Overig gebied:

- hierop is geen archeologieregime 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.



## 4.6 Verkeer en vervoer

### 4.6.1 Regionaal verkeer- en vervoersplan

Het regionaal verkeer- en vervoersplan is in werking getreden in 2005 en geldt voor een periode van 10 jaar. Hierbij zijn een drietal ambities opgesteld voor de regio:

- Een gezonde en gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht;
- Het bieden van een goed en sociaal klimaat voor de inwoners;
- Zorgen voor een duurzame leefomgeving.

De mobiliteitsgroei die de ambities met zich meebrengen worden daarbij geaccepteerd, maar dat houdt wel in dat op het gebied van mobiliteit moet worden meegegroeid om de leefbaarheid in de regio niet aan te tasten. In de visie wordt gesteld dat als de mobiliteit niet toereikend is de regio ten onder zal gaan aan het eigen succes. Voor de komende periode zijn vijf strategieën opgesteld. Vier richten zich op de hoofdlijnen van het beleid, terwijl de vijfde de eerste vier ondersteunt.

- Samenhangend netwerk: regionale netwerken definiëren en afstemmen op elkaar voor de verschillende vormen van verkeer;
- gebiedsgerichte aanpak: oplossing zoeken op een lager schaalniveau om beter aansluiting bij de omgeving te realiseren;
- prijsbeleid: door middel van prijsprikkels het reisgedrag beïnvloeden om het verkeer- en vervoersnetwerk optimaal te benutten;
- duidelijke keuze voor leefbaarheid en veiligheid: bereikbaarheid is een van de hoofddoelen, maar niet ten koste van alles;
- slagvaardige samenwerking en financiering.

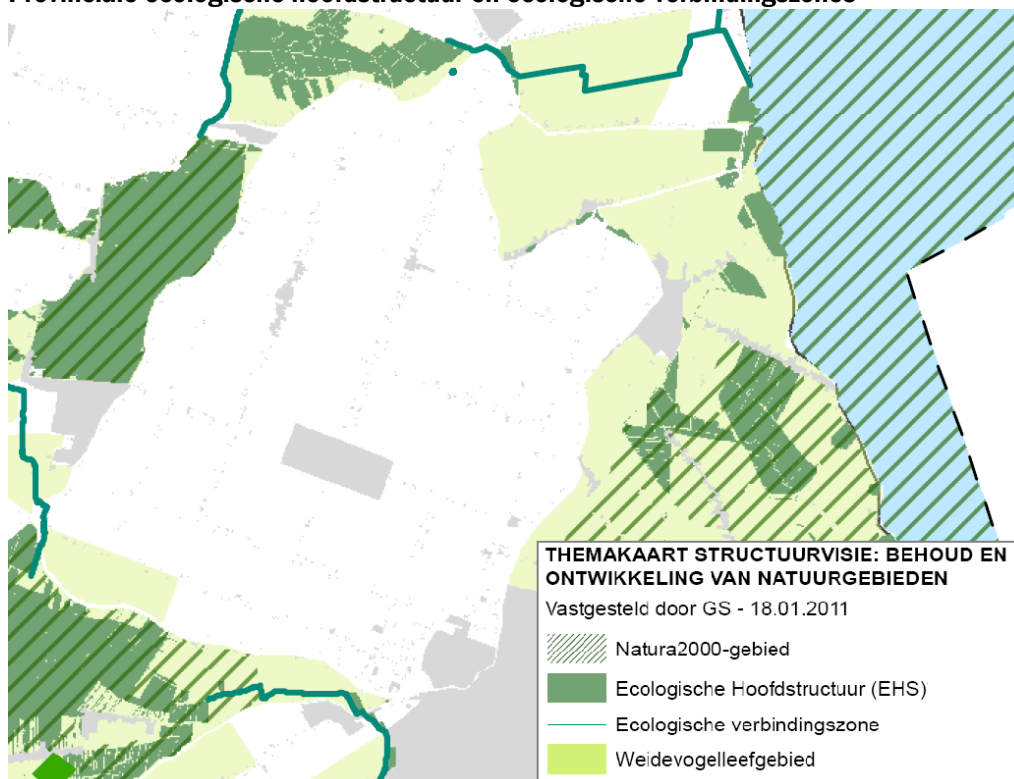
De verwachting is dat een consequente inzet van het opgestelde beleid, ontwikkelingen in goede banen gaat leiden, waardoor de centrale ambities ook daadwerkelijk vorm kunnen krijgen.

### 4.6.2 Inpassingsplan N244

De provincie Noord-Holland werkt aan een goede bereikbaarheid van de regio rondom Purmerend. De N244 tussen de A7 en de N247 is hierin een belangrijke verbinding. Momenteel is de N244 tussen de A7 en de N247 grotendeels 2x1 rijstroken. de capaciteit van de weg is - op termijn - onvoldoende om het groeiende aantal verkeersbewegingen adequaat te kunnen verwerken. De verbreding van de N244 verbetert de situatie en zal ook een verbetering opleveren voor de drukke N247 en N235. Voor het realiseren van de verbreding van de N244 wordt door de provincie Noord-Holland een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld, een zogenoemd inpassingsplan. De verbreding van de N244 voor zover gelegen in het bestemmingsplan buitengebied is daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

## 4.7 Natuur

### Provinciale ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones



afbeelding 5: Ecologische hoofdstructuur (Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie)

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 hoofd functie (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 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 bezien 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 wateringen 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 Wintervleermuis.
- 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.

## 4.8 Milieu

### Beleidskader

In oktober 2009 is door Provinciale Staten van Noord-Holland het Provinciaal Beleidsplan 2009-2013 (PMP) vastgesteld. In dit plan is een groot aantal acties opgenomen, die moeten bijdragen tot een beter milieu. In dit bestemmingsplan voor de Beemster staan de acties die tot een beter milieu leiden niet in de weg.

### **Luchtkwaliteit**

De provincie zet in op vermindering van de CO<sub>2</sub> uitstoot met 2Mton. 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 27,5 - 30 µg/m<sup>3</sup> en de achtergrondconcentratie stikstofdioxide bedraagt tussen de 15 en 20 µg/m<sup>3</sup>. De grenswaarde voor beide stoffen is 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor de gemeente Beemster is de aftrek ten aanzien van natuurlijke bronnen 6 µg/m<sup>3</sup> 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 verslechtering van de luchtkwaliteit. (<1500 woningen) .

### **Geluidsaspecten**

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48dB, vastgelegd in de Wgh. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Geluidhinder kan een beperkende rol spelen bij nieuwe ontwikkelingen. Voorliggend plan is een conserverend bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk voor het gehele plangebied.

### **Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd: het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers en het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10-6 contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10-6 contour ligt. Indien er een bestemming is gepland binnen de zone dient verantwoording te worden opgesteld voor het groepsrisico.

### Transport gevaarlijke stoffen over weg en water

In het bestemmingsplangebied liggen de wegen A7, N243 en N244. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Uit tellingen blijkt dat er brandbare vloeistoffen (LF), brandbare gassen (GF3) en toxische vloeistoffen (LT) over de A7 (zie tabel 1) worden vervoerd.

WEGVAK A7	JAARINTENSITEIT PER STOFSOORT			
	LF1	LF 2	LT2	GF3
A7 / N243 / N247 (A7 afrit 7 Avenhorn) - A7 / N244 (A7 afrit 6 Purmerend Noord)	1983	3785	44	526
A7 / N244 (A7 afrit 6 Purmerend Noord) - A7 / N243 / N247 (A7 afrit 7 Avenhorn)	1804	3516	55	296

Tabel 6: overzicht telgegevens transporten gevaarlijke stoffen op de A7.

De N244 loopt door het plangebied. Uit het rapport Veiligheidsadvies vervoer gevaarlijke stoffen over de weg gemeente Beemster blijkt dat ook over deze weg gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Van de N243 zijn geen telgegevens bekend, deze weg is wel opgenomen in het provinciaal wegennet voor vervoer en gevaarlijke stoffen.

Uit navraag bij de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord blijkt dat over het Noordhollandsch kanaal mogelijk vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. Voorheen maakten ook schepen met aardgascondensaat gebruik van deze route, maar deze waren nu hoofdzakelijk via het IJsselmeer.

### BEVI-inrichtingen

Binnen het plangebied bevinden zich drie bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het betreft twee LPG-tankstations, namelijk tankstation Kruisoord aan de westzijde van de A7 en tankstation Middelsloot aan de Oostzijde van de A7. Verder gaat het om CONO Kaasmakers BV aan de Rijperweg 20 vanwege een koelinstallatie met 1800 kg ammoniak. De twee LPG-tankstations hebben elk een invloedsgedebied van 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt van het LPG-reservoir.

Voor de ammoniak koelinstallatie bij CONO Kaasmakers bv geldt volgens het Revi (bijlage 2, tabel 3) dat de grens van het invloedsgedebied niet relevant is. Het groepsrisico, de mogelijkheden voor rampenbestrijding en de mate van zelfredzaamheid van de bevolking behoeven in dit geval niet te worden verantwoord.

### Mijnbouwlocaties

Binnen het plangebied zijn twee NAM-locaties aanwezig. De locatie Westbeemster aan de Jisperweg en de locatie Middellie 300 aan de Havenmeerweg.

## 4.9 Kabels en leidingen

Voor hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen geldt dat deze in het bestemmingsplan moeten worden geregeld. Deze leidingen hebben namelijk gevolgen voor het gebruik van gronden in de directe omgeving en zijn dus planologisch relevant. Ook niet-hoofdtransportleidingen met veiligheidscontour, kunnen planologisch relevant zijn. Als planologisch relevante leidingen worden aangemerkt (buis)leidingen voor het transport van:

- hoogspanning van 50 kV en hoger;
- brandbare gassen met een druk van 20 bar en hoger;
- brandbare vloeistoffen of giftige stoffen met een diameter van 4" en hoger;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm en groter;
- optische vrije paden.

Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming c.q. regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen kunnen dan ook zonder planologische regeling worden aangelegd.

In het plangebied zijn verschillende planologische relevante leidingen aanwezig. Aan de noordzijde van het bestemmingsplan gebied bevindt zich een hogedruk aardgasleiding (diameter 24 inch en druk 66,2 bar) van de Gasunie. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 315 meter. Verder bevindt zich nog een hogedruk aardgasleiding (diameter 6 inch en druk 120 bar) van de NAM. Deze verbindt de NAM-locaties Westbeemster en middelie met elkaar. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 115 meter. Deze zijn als zodanig opgenomen op de verbeelding.

## 5 Waardering en bescherming

### 5.1 Waardering droogmakerij: De Beemster, een sterk merk

Als er één gebied in Nederland is dat al bijna vierhonderd jaar bewijst over een ijzersterk ruimtelijk concept te beschikken, dan is het De Beemster. En het bijzondere is dat het imago (de wijze waarop de Beemster door mensen wordt getypeerd) en de identiteit (de kenmerken die de Beemster haar eigenheid geven) nagenoeg samenvallen. Kernbegrippen van die eigenheid zijn weidsheid, ruimte, landschappelijke schoonheid, een hechte samenleving.

Al deze factoren maken de Beemster tot een sterk merk. De ruimtelijke opzet is wonderlijk elastisch gebleken: in 400 jaar tijd heeft het landschap talloze veranderingen in zich op weten te nemen. Dat De Beemster bijzonder is vanwege zijn ruimtelijke opbouw en cultuurhistorische waarde is inmiddels op drie manieren duidelijk geworden. Sinds 1999 staat de polder op de UNESCO-lijst van werelderfgoederen. Op nationaal niveau wordt De Beemster aangemerkt als nationaal landschap. Ook maakt De Beemster met 49 andere onderwerpen deel uit van de Canon van de Nederlandse geschiedenis.

Het intellectuele concept, dat aan de aanleg van De Beemster ten grondslag heeft gelegen, was visionair en functioneel tegelijk. Het was zijn tijd zover vooruit, dat het heden ten dage nog steeds in vol gebruik is. Ondanks maatschappelijke veranderingen nadien heeft het niets van zijn actualiteit ingeboet. De Beemster van toen is in zijn aanleg, indeling en compositie nog steeds ten volle bruikbaar. De lijn van de geschiedenis zet zich hier ongebroken voort. Op 1 december 1999 is door The World Heritage Committee van de UNESCO de Droogmakerij de Beemster toegevoegd aan de lijst van wereldmonumenten op grond van de navolgende internationaal ontwikkelde culturele criteria (i) (citaat uit officiële stukken UNESCO):

Criterion (i): Polder de Beemster is een meesterwerk van creatieve planning, waarin de idealen van de Oudheid en Renaissance zijn toegepast in het ontwerp van een droogmakerijlandschap.

Criterion (ii): Het innovatieve en visionaire landschap van de polder De Beemster heeft diepe en blijvende invloed gehad op droogmakingsprojecten in Europa en daarbuiten.

Criterion (iv): De totstandkoming van de polder De Beemster markeert een grote stap vooruit in de relaties tussen mens en water in een belangrijke periode van sociale en economische ontwikkeling. Droogmakerij De Beemster is daarmee een door mensen geschapen creatief meesterstuk, waarbij de 17-eeuwse idealen nog steeds goed waarneembaar zijn in het totale gebied.

De Kopergravure uit 1644 is onderlegger en 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 volgende *tendensen*<sup>1</sup> 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);
- behoefte aan kleinschalig 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;
- betere communicatie van regeling en procedures nodig;
- het Beemster-erf<sup>1</sup>, hoe is dit karakteristieke erf (inrichting en bebouwingsensemble) voor de toekomst te behouden en/of te versterken;
- vraag naar ruimte voor grootschalige zorg;
- zorg bij de agrariër.

De waardering van het bijzondere landschap van De Beemster speelt zich af tegen het decor van het neutrale raster en de openheid daarvan 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 bebouwingsaccent, een samenhangende beeldkwaliteit en de beeldbepalende panden dragen bij aan de ruimtelijke en cultuurhistorisch beleving van het gebied.

---

<sup>1</sup> Nieuwe visie Beemster erf, Een plan van aanpak voor de toekomstige ontwikkeling van het Beemster erf, REDScape, 25 november 2008




















## 5.2 Stelling van Amsterdam

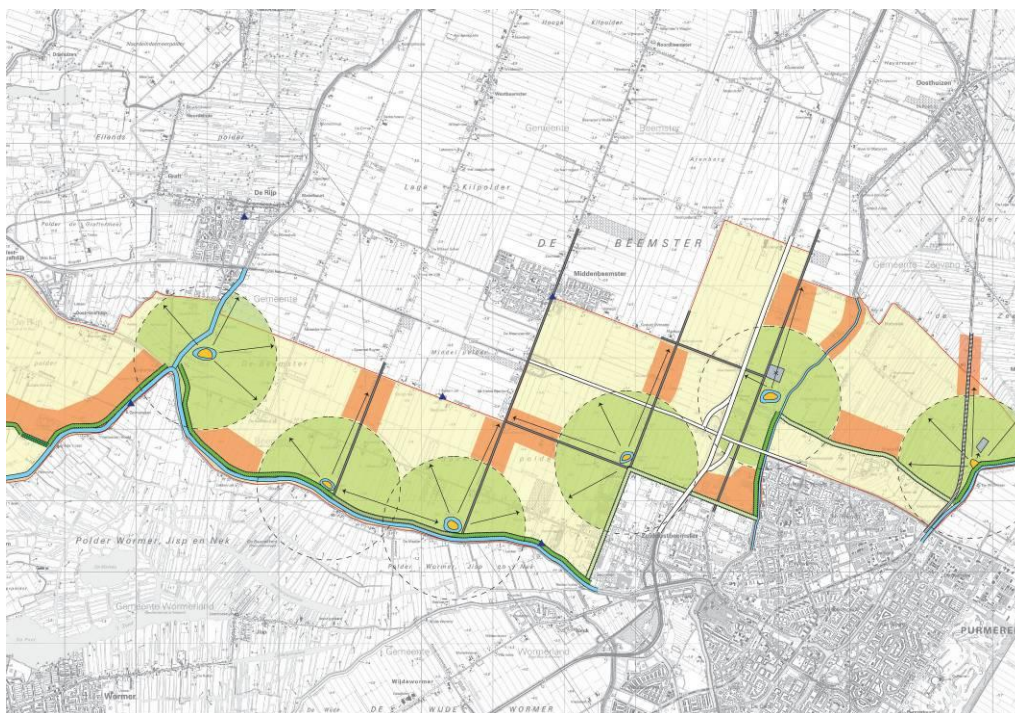
Naast de cultuurhistorische laag van landschappelijke kwaliteiten van de Beemster droogmakerij speelt ook nog een gedeeltelijke overlap met een tweede waardevolle cultuurhistorische laag. Het zuidelijk deel van de droogmakerij maakt namelijk onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam (UNESCO / monumenten). 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 Stelling van Amsterdam vormt een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen. In het provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam worden, om de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam te beschermen, te behouden en te kunnen versterken, de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- behoud en herstel van de doorgaande lange lijn van de hoofdverdedigingslijn;
- herkenbaar maken van de buitenzijde van de ring;
- inrichten van de stellingzone als landschappelijke ring met betekenis op het schaalniveau van de metropoolregio en die de verschillende agrarische landschappen, natuurgebieden en recreatiegebieden aaneenrijgt;
- voor de noordrand, waar De Beemster onder valt, stelt de provincie dat de open ruimte van de schootsvelden maximaal herkenbaar gemaakt dienen te worden door het handhaven van agrarisch gebruik en realiseren van waterberging in de hele stellingzone;
- tevens dient op zoek te worden gegaan naar contrast binnen - buiten;
- versterken van de herkenbare samenhang tussen stellingsysteem en landschap;
- zoveel mogelijk behoud van openheid in de schootsvelden aan de buitenzijde van de forten. Dit wordt afhankelijk gesteld van de specifieke positie van het fort in het landschap;
- behoud van de karakteristieken van de forten als 'vermomd landschapselement' met onderscheid in de voorkant en de achterkant van een fort;
- de doorgaande lijn van de hoofdverdedigingslijn behouden en waar mogelijk beter herkenbaar maken.

In het provinciaal beeldkwaliteitsplan stelt de provincie dat de stelling een nieuwe maatschappelijk betekenis moet krijgen, als toegankelijk 'publiek domein' en als aansprekende toevoeging aan het landschap. Bij de uitwerking van die betekenis worden op vier verschillende schaalniveaus criteria benoemd. Kernkwaliteiten van de Stelling worden beschermd, maar tevens wordt ruimte geboden aan de nieuwe functie en betekenis. 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.

	lini-zone		zeedijk
	kernzone lange hoofdverdedigingslijn (300m. variabel)		aangelegde liniedijk
	te behouden open gebied		aangepaste of opgehoogde dijk
	te behouden open water		access dijk
	barriere vormende bebouwing (binnen schootsveld)		access water
	bebouwing met relatie fort (binnen schootsveld)		access spoor
	fort (monument)		access weg
	1000 meter schootsveld of verboden kring		te behouden of versterken zichtlijn
	overige elementen van de Stelling		te behouden of versterken verbodingslijn
	hoofdverdedigingslijn, bestaande dijk		



afbeelding 2: Provinciaal beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam, uitsnede Beemster

### Schootsvelden / verboden kring

Om de samenhang binnen de stelling en het landschap visueel open te houden is er binnen een straal van 1.000 meter rond een fort een zone vastgesteld. Binnen deze 1.000 meter zone mocht ten gevolge van de werking van de Vestingswet beperkt worden gebouwd. Langs de buitenzijde en binnenzijde van de hoofdverdedigingslijn (boezemkade) wordt een invloedszone aangegeven, waarbinnen veranderingen effect kunnen hebben op de herkenbaarheid van het stellingensysteem.

**Kernzone langs hoofdverdedigingslijn**

In invloedzones van 100 m aan weerszijden van de hoofdverdedigingslijn wordt stringent beleid voorgesteld. Binnen deze zone worden zelfs kleinschalige ruimtelijke veranderingen getoetst op hun invloed op de Stelling.

**Accessen**

Accessen zijn de plaatsen waar de hoofdverdedigingslijn werd doorsneden door dijken, kanalen, spoorlijnen en wegen. In de Beemster is te zien dat deze lijnen voornamelijk open zijn gebleven van bebouwing en beplanting voor het open zicht.

**Zichtlijnen**

De zichtlijnen hangen sterk af van de voorgaande zones. Aan de noordrand van de stelling gaat het om het maximaal herkenbaar maken van de open ruimte van de schootsvelden door handhaving van het agrarisch gebruik en waterberging in de hele stellingzone. De uitgangspunten worden in het provinciaal beeldkwaliteitsplan vertaald naar een meer concreet beleidskader voor drie onderscheiden zones, namelijk;

**Stellingzone;**

- Behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- Openhouden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen;
- ehoud van bestaande accessen. Dit zijn de plaatsen waar de hoofdverdedigingslijn werd doorsneden door dijken, kanalen, spoorlijnen en wegen.

**Kernzone (hoofdverdedigingslijn 100 meter en schootscirkels rond de forten cirkels van 1000 meter);**

- Geen bebouwing toestaan in gebieden die nu nog open zijn;
- Kleinschalige incidentele ontwikkelingen binnen de kernzone zijn alleen mogelijk als deze als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam te versterken. De ontwikkeling dient dan ingepast te zijn in het landschap en met respect voor zichtlijnen en mag niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte en tot een significante aantasting van het groene en open landschap;
- Op agrarische bouwblokken is aanpassing en vernieuwing van agrarische opstallen mogelijk, mits ingepast in het landschap en passend binnen het omgevingsbeleid;
- Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint.

**Monumentenzone;**

- De Monumentenzone vormt het hart van de Stelling van Amsterdam. Binnen de Monumentenzone liggen objecten die via de Monumentenwet of Provinciale Monumentenverordening zijn beschermd, zoals dijken, forten, sluizen en andere objecten. Dit komt samengevat neer op het niet toestaan van ontwikkelingen die het (UNESCO-)monument beschadigen, vernielen of ontsieren.

Het provinciaal beeldkwaliteitsplan en het daarop gebaseerde Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam zijn door Gedeputeerde Staten 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 de beide werelderfgoederen geen hiërarchisch karakter hebben.

### 5.3 Waarden op verschillend niveau

Zoals al aangegeven speelt de waardering van De Beemster zich af op verschillende schaalniveaus. Naast de structurelementen (waterpatroon, wegenpatroon, geometrische ontginningspatroon) 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:

#### 5.3.1 Waarden op structuurniveau

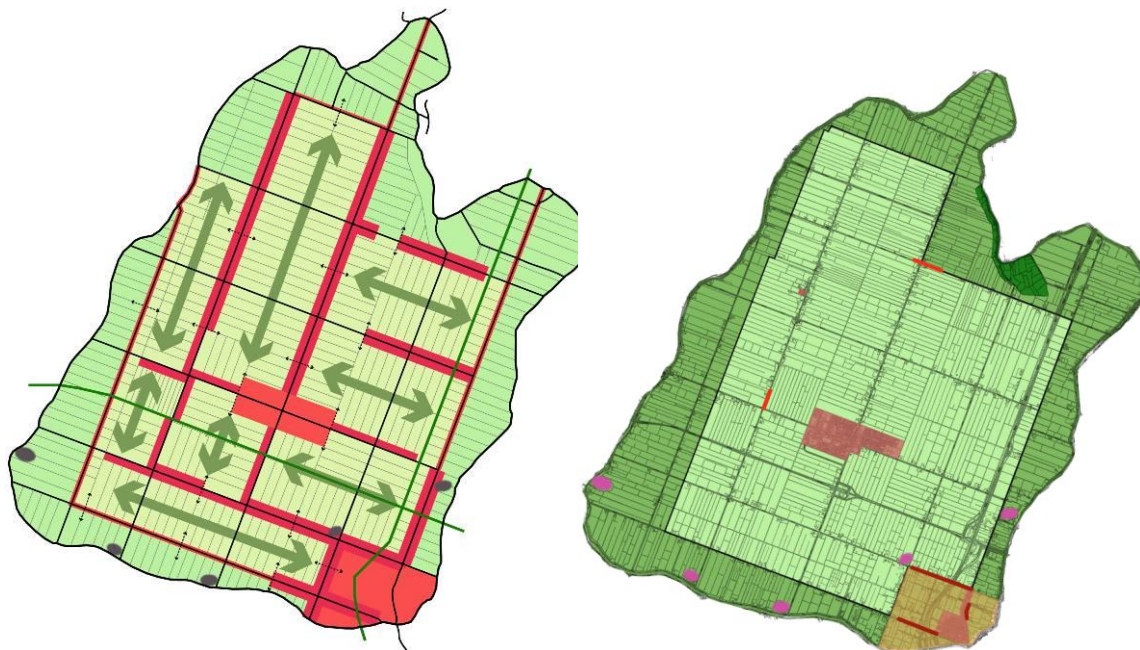
Het gebied kent de volgende waarden op structuurniveau:

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

In hoofdstuk 2 zijn deze waarden reeds belicht.

Uitzondering op de regel zijn:

- de 'Tuinhoek' (Nekkerzoom) (oranje), met een afwijkende maatvoering binnen het geometrisch stelsel;
- polder Kruisoord (donkergroen), een oud stuk veenland met geplooid molengang en een aangepaste verkaveling en wegenstructuur.



afbeelding 3: ruimtelijk patroon van de Beemster en de gebiedsindeling

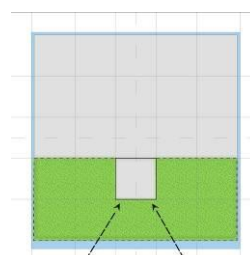
### 5.3.2 Waarden op erfniveau

Het gebied kent de volgende waarden op erfniveau:

In de huidige inrichting en opzet van de agrarische erven in de Beemster is een samenhangende (beeld)karakteristiek waarneembaar. In hoofdzaak (nog) herleidbaar vanuit historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. De karakteristieke wijze van het inrichten van het Beemster erf is terug te voeren op negen kernkwaliteiten of spelregels. Gezamenlijk bepalen zij de samenhangende en unieke ruimtelijke beleving en identiteit van de Beemster op erfniveau. Kernkwaliteiten op erfniveau zijn vastgelegd in de rapportage “Beemster ervenis WereldERFgoed, Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf.”

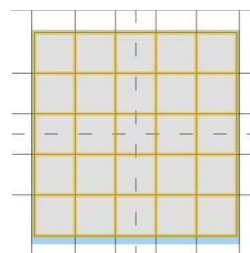
#### 1. mathematische organisatie

De relatie tussen mens/gebruik en ruimte wordt via een geometrisch matenstelsel afgewikkeld. Kenmerkend voor de droogmakerij, maar ook bruikbaar voor de inrichting en de organisatie van het erf.



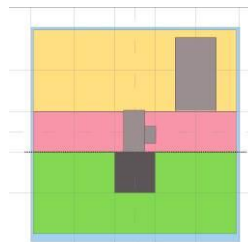
#### 2. open representatieve voortuin

Het voorerf wordt tot aan de achtergevel van de woning vrij gehouden van (bij)gebouwen. Over een representatieve tuin, hét visitekaartje van de bewoners, heeft men vrij zicht op de woning.



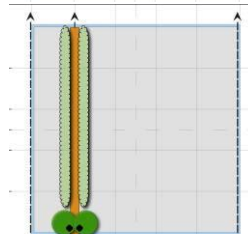
### 3. zonerings in gebruik

Het voorste gedeelte van de erf wordt gebruikt als tuin. Direct achter de achtergevel is een zone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt. Vervolgens staan achterop het erf de grotere bedrijfsgebouwen.



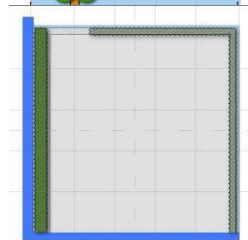
### 4. erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan

Uniek voor de Beemster is het ensemble van toegangsbrug, poort (met hek), poortwachters (bomen) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap.



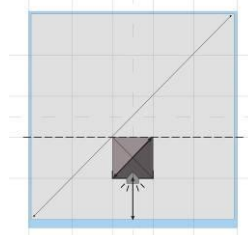
### 5. afbakening erf

Erven worden duidelijk afgebakend. Dit gebeurt met een sloot en streekeigen erfbeplanting vaak bestaand uit in ieder geval een enkele bomenrij op de rand van het erf. Alle bouwwerken zijn compact gesitueerd binnen het bouwvlak.



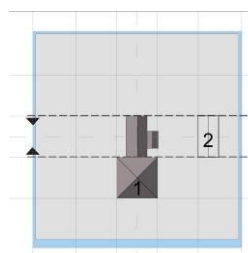
### 6. stolp (of woning) met pronkgevel

Karakteristiek is de stolp (of woning) in een vooruitgeschoven positie voor op, en historisch gezien midden op, de kavel. Vaak hebben de stolpen een verbijzonderde 'stadse' voorgevel, met een verbijzondering centraal in de gevel (symmetrie).



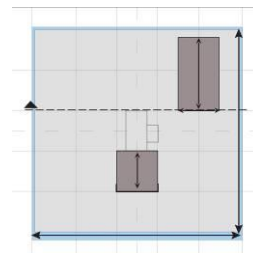
### 7. kleine bijgebouwen direct achter achtergevel

In een zone direct achter de woning staan de kleinere bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen. In sommige gevallen is er sprake van een aangebouwde schuur (staart). In andere gevallen zijn het vrijstaande bouwwerken. Wel zijn zij ruimtelijk in balans met de woning.



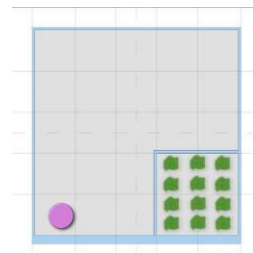
### 8. grote bijgebouwen achter op het erf

De, vaak vrij recent gebouwde, grote bedrijfsgebouwen zijn op enige afstand van de woning gesitueerd. Het zijn gebouwen ten behoeve van de (moderne) bedrijfsvoering in directe verbintenis met het (productie)landschap.



### 9. boomgaard en solitaire bomen

Verspreid in de Beemster komen erven voor met een fraaie boomgaard voor op het perceel. Soms zelfs met sloot omrand. Vaker nog zijn prachtige monumentale bomen op het voorerf geplaatst. Soms zelfs bloeiend en niet streekeigen.



#### 5.3.3 Waarden op gebouwniveau of bebouwingsensemble

Het gebied kent de volgende waarden op gebouwniveau of bebouwingsensemble:

- molengangen/molens;
- buitens;
- forten;
- monumentale of beeldbepalende stolpboerderijen.

Van zowel de molens als de buitens zijn slechts nog restanten aanwezig of in de ondergrond leesbaar. Wellicht dat vanuit historisch perspectief op deze plekken nieuwe initiatieven ontplooid zullen worden die teruggrijpen op deze cultuurhistorisch waardevolle plekken. Op dit moment is dit niet aan de orde. De forten van de Stelling van Amsterdam zijn bijzondere historische relictten die onderdeel uitmaken van een militair-landschappelijke stelsel. Stolpen zijn voor de Noord-Holland en specifiek voor de Beemster kenmerkende bouwwerken. Zij passen in de renaissance-idealen, zo is het grondvlak vierkant, is de opbouw symmetrisch en gaat het symmetrische piramidedak op in de hemel. Daarmee vertaalt het grote vierkantspatroon in de polder zich rechtstreeks naar de maat van het erf en de daarop geplaatste stolp.

#### 5.4 Beschermen, behouden en 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 wel altijd of zij goed inpasbaar zijn en geen afbreuk doen aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van



de Beemster, zoals vastgelegd en gewaardeerd in de UNESCO-werelderfgoed status, de Nota Belvédère en als Nationaal Landschap.

### **Behoud door ontwikkeling**

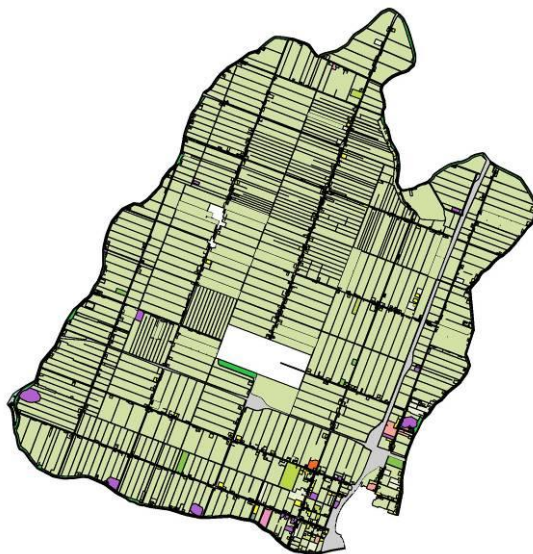
Bij kleinschalige verandering of wijziging van gebruik en/of bebouwing op perceelsniveau wordt doorgaans teruggerepen op bestaande kwaliteiten. Om het ontwikkelingskader voor deze verandering in gebruik of (vervangende) nieuwbouw te complementeren zal gezocht worden naar een combinatie met de welstandsnota die in 2011 zal worden herzien tot een Omgevingsnota. 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 een bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan te worden opgesteld. Op deze wijze kunnen de bijzondere waarden in de Beemster ook voor deze ontwikkelingen veilig worden gesteld. In de komende Structuurvisie voor de gemeente Beemster worden gewenste ontwikkelingen in de komende 20 jaar vastgelegd. Op dit moment wordt gewerkt aan een optimale afstemming tussen dit bestemmingsplan Buitengebied, de herziening van de Welstandsnota en de structuurvisie.

### **Regelingen in het bestemmingsplan**

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 bebouwingmogelijkheden 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 dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is de bescherming en het vastleggen van de bestaande situatie het uitgangspunt, gecombineerd met:
  - erkenning van de bijzondere waarden;
  - toets aan landschappelijk en cultuurhistorische waarden;
  - ontwikkelingsruimte alleen mogelijk via ontheffing;
  - specifieke bestemmingen voor de afwijkende functies in het gebied (niet agrarische of wonen);
- zonder aanlegvergunning niet afgraven/ ophogen.
- dwarsdoorsneden voor het merendeel van de wegen, legt het kenmerkende profiel vast.



afbeelding 4: Vereenvoudigde weergave verbeelding, verbeeldt de bescherming op structuurniveau

#### **Op erfniveau:**

Tot kort geleden miste het ruimtelijk kwaliteitskader op erf- en perceelsniveau. Door verschillende partijen en disciplines is onderzoek verricht naar de waarden op dit schaalniveau, maar een concreet kader ontbrak. In het beleidskader “Beemster erven WereldERFgoed, Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf” is een integrale leidraad ontwikkeld gemaakt en zijn de verschillende voorgaande studies gebundeld tot één integrale waardebeoordeling en vervolgens concreet ruimtelijk ontwikkelingskader voor de agrarische erven.

Het ruimtelijk kwaliteitskader is toegespitst op de agrarische erven omdat zij dominant en beeldbepalend zijn. De erfinrichtingsprincipes waaruit het kwaliteitskader is opgebouwd kan echter ook dienen als richtlijn voor de inrichting van andere typen gebruik. Bij ander gebruik dan de agrarische functie, gelden eigen wetmatigheden met eigen organisatie, bebouwing en inrichting van het erf tot gevolg. Op dit moment is geen eenduidig kwaliteitskader opgesteld voor ander gebruiksvormen en wordt daarom bij het inrichten van niet-agrarische erven gevraagd om maatwerk. Niet agrarische/ afwijkende functies zijn specifiek bestemd (denk aan golfbaan, bedrijven e.d.). Voor paardenhouderijen is dit momenteel wel in bewerking.

Voor zover mogelijk en als harde randvoorwaarde opgenomen, worden de kernkwaliteiten van de agrarische Beemster-erven in het bestemmingsplan stevig vastgelegd. Dit ter bescherming van de bestaande kwaliteiten op structuur en erfniveau. De stringente regelingen hebben hoofdzakelijk betrekking op het voorerf. Op het achtererf wordt juist de ruimte geboden voor de agrarische bedrijfsvoering; de ontwikkelingsruimte wordt vergroot (wijzigingsbevoegdheid schaalvergroting). Daarnaast is er ook sprake van een verruiming van de ontheffingsregels. Kortom meer ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrariërs op het achtererf, meer ruimtelijke kwaliteit op het voorerf.

In het ruimtelijk beleidskader is de ruimtelijke kwaliteit voor het Beemster-erf ook uitgewerkt voor de tendensen van schaalvergroting en schaalverkleining in de agrarische sector, waarin ook aandacht voor eventuele verbreding (recreatie, zorg, kantoor-aanhuis, hobbyboer e.d.) of functieverandering naar wonen (bij bedrijfsbeëindiging). Zowel bij wijzigingsbevoegdheden als bij ontheffingen zitten aanvrager en gemeente in een vroegtijdig stadium aan tafel om gezamenlijk de inrichting van het erf te bepalen. Om voor wijzigingsbevoegdheden (schaalvergroting) of ontheffingen in aanmerking te komen is een goedgekeurd inrichtingsplan vereist. Dit inrichtingsplan zal, evenals de benodigde omgevingsvergunning, worden getoetst op de in ontwikkeling zijnde omgevingsnota (herziening en verbreding welstandsnota).

Het ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster-erf wordt, naast de juridische regelingen in dit bestemming ook in deze Omgevingsnota verankerd. Zo vormen bestemmingsplan en omgevingsnota het gezamenlijk beoordelingskader bij deze en andere initiatieven waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. De gemeente Beemster heeft sterk gestuurd op een nauwe relatie van beide planinstrumenten, zij vormen gezamenlijk het ruimtelijk kwaliteitsinstrumentarium van de gemeente. Drie verschillende situaties worden onderscheiden: bestaande situaties, veranderingen op het bestaande erf met behoud van functie en bouw-vlak/bedrijfs grootte en nieuwvestiging of schaalvergroting, schaalverkleining of verbreding. In alle drie de gevallen geldt dat bestaande waarden het uitgangspunt vormen bij verandering. De erfinrichtingsprincipes gelden voor het gehele buitengebied van de Beemster, uitgezonderd de polder Kruisoord. Daarnaast wordt voor de Nekkerzoom, rekening houdend met deze erfinrichtingsprincipes, een verbijzonderd (beeld)kwaliteitskader opgesteld.

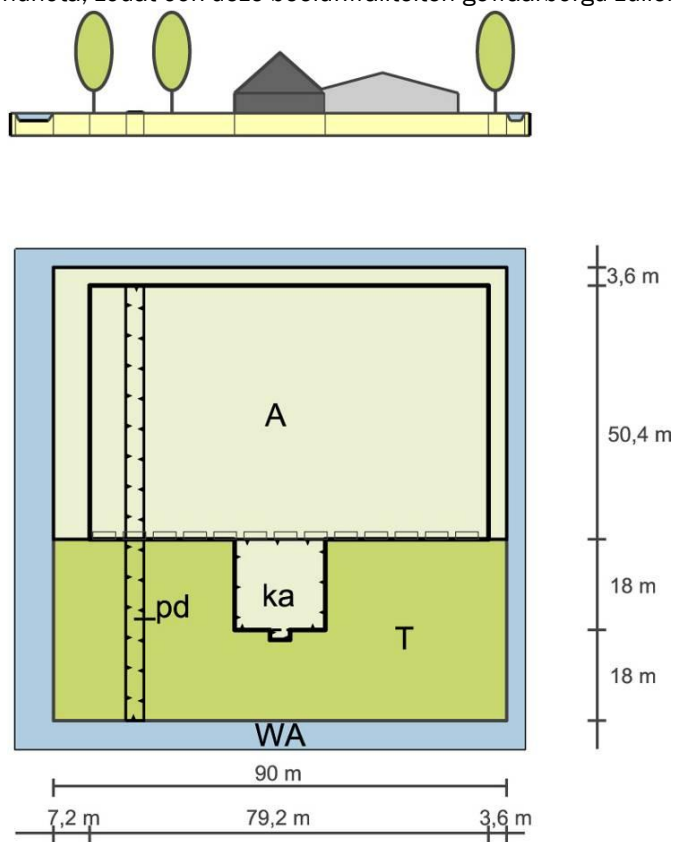
### **1. Bestaande situatie**

In de praktijk komt het ideale Beemster-erf niet of nauwelijks voor. Vaker gaat het om een combinatie van principes die 'kloppen'. Bestaande kwaliteiten in de erfinrichting worden vastgelegd en beschermd. Ook worden enkele randvoorwaarden voor een gewenste erfinrichting van toepassing verklaard op de bestaande erven. Waar reeds sprake is van een andere inrichting blijft deze gehandhaafd. De volgende regelingen en/of geografisch plaatsbepaling worden aangepast;

- agrarische bouwvlakken worden (met behoud van totaal oppervlak) aangepast, zodat ruimte langs de sloten (doorzicht) wordt verkregen, alle bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de aangepaste bouwvlakken bieden naast ruimte voor zicht over en langs de sloten, ook stimulans en ruimte voor erfbeplanting als duidelijk afbakening van het erf;
- bestaande bijzondere waarden van het ensemble van erfpad, poort, brug en eventuele boombegeleiding wordt vastgelegd en beschermd, middels een aanduiding 'pad' in combinatie met een bomenlijst;
- Tuinbestemming voorziet in het onbebouwd laten van het voorerf, met vrij zicht op het woonhuis tot gevolg (wel wordt het bouwwerk van de poort mogelijk gemaakt);
- huidige vooruitgeschoven positie van het woonhuis worden exact vastgelegd;
- kapverplichting voor alle gebouwen en bouwwerken;
- kaprichting en richting bouwwerk is haaks op het wegenpatroon;

- zone kleine bedrijfsgebouwen (overgangszone) wordt van kracht voor de eerste 18 meter achter de achtergevellijn. In deze zone worden specifieke bouw mogelijkheden van kracht (maximale goothoogte 3 meter, steile kappen 30-60 graden) en de gebruiksmogelijkheden verbreed;
- zone grote bedrijfsgebouwen met enkele basis bouwregels (kloeke, eenvoudige vorm met één bouwlaag met kap, zadeldak, hellingshoek dakvlak 15-30 graden, maximale goothoogte 4 meter, maximale bouwhoogte 12 meter);
- brug (bestaand vastgelegd, bij nieuw is ontheffing nodig).

Naast bovenstaande regelingen in het bestemmingsplan wordt het uiteindelijke beeld en de gewenste inrichting voor de overige kernkwaliteiten benoemd in de, herziening van de welstandnota, zodat ook deze beeldkwaliteiten gewaarborgd zullen worden.



afbeelding 5: Indicatie van de bestemmingsplanregeling voor de agrarische erven (verbeelding voor een 90x90 meter erf)

## 2. Verandering van bestaande erf

Bij veranderingen of nieuwe vergunningsaanvraag (waarvoor geen ontheffing en/of wijzigingsbevoegdheid nodig is) moet aan de erfinrichtingsprincipes worden voldaan. De toets vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning op basis van bestemmingsplan en omgevingsnota. Ten aanzien van het bestemmingsplan zal getoetst worden op dezelfde punten als bij bestaande situatie zijn benoemd onder 1. In de omgevingsnota zullen de overige erfinrichtingsprincipes worden verankerd en de initiatiefnemer worden gestimuleerd om de principes toe te passen. Door dit direct in het be-

ginstadium van het (ver)bouwvoornemen te doen, worden teleurstellingen voorkomen. De uiteindelijke beoordeling van de (verbrede) adviescommissie ruimtelijke kwaliteit op het voldoen aan de omgevingsnota is dan slechts nog een formaliteit. Ook bij niet agrarische functie zullen de erfinrichtingsprincipes worden meegenomen bij de ruimtelijke kwaliteitstoets bij veranderingen op het erf.

### **3. Nieuwvestiging en transformatie**

Bij schaalvergroting, schaalverkleining en/of verbreding en bij nieuwvestiging is een wijziging of afwijking nodig. Voor afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden wordt in het bestemmingsplan een goedgekeurd inrichtingsplan verplicht gesteld, dat wordt getoetst op bestemmingsplan en omgevingsnota. Naast deze ruimtelijke kwaliteitstoets zal ook een ruimtelijke ordening toets worden gedaan, evenals een verkeerstoets. Ook wordt bij schaalvergroting een bedrijfsplan gevraagd, waarin nut en noodzaak van schaalvergroting zal moeten worden aangetoond. De ruimtelijke kwaliteitstoets vindt bij voorkeur zo vroeg mogelijk in het planvormingsproces plaats. Door in het voortraject, op basis van de erfinrichtingsprincipes, vast duidelijkheid te hebben over de wensen van de gemeente zal de uiteindelijk toetsing in het kader van de wijzigingsbevoegdheid of ontheffing (inrichtingsplan) slechts nog een formaliteit zijn.

Ook wordt gestreefd naar het voeren van een stimulerend onderhandelingstraject, waarbij niet zozeer toetsend wordt opgetreden, maar samenwerkend om te komen tot een kwalitatieve en passende invulling van het erf, kenmerkend voor De Beemster; ruimte voor ontwikkeling en gebruik binnen het gestelde raamwerk. In beide gevallen vindt een kwalitatieve toets plaats en biedt het de gemeente en goede onderhandelingspositie om maatwerk te realiseren. Voor nieuwe of andere functies die niet volgens wijzigingsbevoegdheid of ontheffing mogelijk worden gemaakt is een separaat bestemmingsplan nodig. In dat geval zal bij het opstellen van dat bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor het erf rekening worden gehouden met de volgende erfinrichtingsprincipes op gebouwniveau (hoofdgebouw):

- karakteristieke stolpen worden als zodanig geregeld (aanduiding karakteristiek [ka]). In het midden van voorgevel wordt bij stolpen een verbijzondering (pronkgevel) mogelijk gemaakt;
- lintbebouwing is ter behoud strak bestemd;
- kapverplichting voor alle gebouwen en bouwwerken;
- kaprichting en richting bouwwerk is haaks op het wegenpatroon
- bouwvlakken zijn op kaart aangegeven;
- 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.

Aan bovenstaande kwantitatieve/ruimtelijk relevante aspecten geregeld in het bestemmingsplan worden in de omgevingsnota ook (beeld)kwaliteitscriteria toegevoegd.

# 6 Toelichting op de bestemmingen

## 6.1 Algemene achtergrond bestemmingen

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 bestemmingsplan 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 naast 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 bouw mogelijkheden 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 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 afwijkings- 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.

### **Wabo**

Zoals reeds beschreven in paragraaf 1.4 is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu ‘omgevingsvergunning voor het afwijken’. De bouwvergunning heet ‘omgevingsvergunning voor het bouwen’. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in ‘omgevingsvergunning voor het slopen’ respectievelijk ‘omgevingsvergunning voor het aanleggen’.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning. Diverse begrippen zijn aangepast aan de Wabo. Zo zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen vervangen door ‘bijbehorende bouwwerken’. Ook overkappingen vallen hier onder. Voor het bepalen van het peil wordt aangesloten bij de Wabo, evenals voor het buiten beschouwing laten van ondergeschikte uitstekende bouwdelen.

## 6.2 Beschrijving van de bestemmingen

### 6.2.1 Algemeen

In de regels is gebruik gemaakt van de volgende bestemmingsmethodiek. De volgende bouwwerken mogen per bestemming worden gebouwd:

- bouwregels voor bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning;
- bouwregels voor pronkgevels;
- bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Indien de bestemming het toelaat is echter wel gebruik gemaakt van het onderscheid hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerk. De Wabo is hierbij als uitgangspunt gebruikt.

In de bestemming “Agrarisch”, “Agrarisch - Glastuinbouw” en “Agrarisch - Paardenhouderij” overeenkomstig de ervenstudie zijn de uitgangspunten vertaald in:

- zone <18 meter voor kleine bedrijfsgebouwen en bijgebouwen;
- zone >18 meter voor grote bedrijfsgebouwen en bijgebouwen.

In de regels over agrarische bestemmingen - artikelen 3 tot en met 8 - zijn de volgende regelingen opgenomen voor vrijkomende agrarische bebouwing:

- 1 nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- 2 nieuwe niet-agrarische functies mogen alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) agrarische bouwvlak;
- 3 nieuwe niet-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;
- 4 een Ruimte voor Ruimte-regeling, waarbij sprake moet zijn van minimaal sloop van 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Hiervoor kan één woning worden teruggebouwd. Nadere bouwmaten van artikel 22 “Wonen” zijn van toepassing;
- 5 Wijziging in de bestemming Recreatie mogen maximaal 6 recreatie-eenheden worden gerealiseerd.

Daarnaast zijn in de bestemming “Agrarisch”, “Agrarisch-Glastuinbouw” en “Agrarisch-Paardenhouderij” de regels van de ervenstudie opgenomen. Dit houdt het volgende in:

- 1 de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen, bedrijfsgebouwen zijnde, zijn afhankelijk van de zone waarin deze zich bevinden. Tot 18 meter vanaf de achtergevel is maximale goothoogte 4m en de bouwhoogte 10m. Vanaf 18 meter bedraagt de goothoogte maximaal 4 m en is de bouwhoogte afhankelijk van de kap. Deze kap mag niet minder dan 15 en niet meer dan 30 graden bedragen;



- 2 bedrijfswoningen mogen als stolp gebouwd worden, waarbij de volgende bouwregels gelden:
  - a. goothoogte 5,5 m;
  - b. oppervlakte 400 m<sup>2</sup>;
  - c. piramidekap met een helling van minimaal 45 graden;
- 3 pronkgevels zijn mogelijk onder bepaalde voorwaarden. Deze zijn de betreffende artikelen opgenomen;
- 4 erfpaden zijn met een speciale aanduiding opgenomen.

### 6.2.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

#### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

##### Artikel 1 Begrippen

Voor de begrippen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardregels uit de SVBP2008. In dit artikel worden uitsluitend de begrippen gedefinieerd die van het "normale" spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend.

##### Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

#### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

##### Enkelbestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende enkelbestemmingen:

##### artikel 3 Agrarisch

De reële en volwaardige agrarische bedrijven inclusief vollegrondstuinbouwbedrijven vallen binnen deze bestemming.

Voor een aantal activiteiten zijn met een afwijkingsbevoegdheid regelingen opgenomen:

- 1 verdelingsactiviteiten van meer dan 750 m<sup>2</sup> tot een maximum van 1.300 m<sup>2</sup> van het bedrijfsoppervlak;
- 2 m vanaf de gevellijn mag kleinschalig kamperen plaats vinden met een maximum van 20 standplaatsen of een kampeerterrein van maximaal 5.500 m<sup>2</sup>. Dit mag alleen binnen het bouwvlak plaats vinden. Eventueel mag tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> kampeerterrein buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- 3 bed and breakfast in een bijbehorend bouwwerk(en) van maximaal 70 m<sup>2</sup>. Het bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 18m vanaf de gevellijn gelegen zijn;

- 4 een recreatie-eenheid tot maximaal 200 m<sup>3</sup> binnen 18m vanaf de gevellijn gelegen;
- 5 een recreatiewoning van 75 m<sup>2</sup> (oppervlakte) en 120 m<sup>3</sup> (inhoud) is mogelijk;
- 6 binnen 18 meter vanaf de gevellijn mogen verbrede landbouwactiviteiten plaatsvinden zoals beschreven in artikel 3.17;
- 7 het huisvesten van tijdelijke seizoensarbeiders in een gebouw tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>.

De regelingen ten behoeve van de uitvoering van ervenstudie zijn van toepassing. Dit geldt ook voor de wijzigingsbevoegdheden.

#### **artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw**

Dit betreft de grootschalige glastuinbouwbedrijven. De genoemde wijzigingsbevoegdheid is hier van toepassing.

#### **artikel 5 Agrarisch – Hulpbedrijf**

Deze bestemming betreft alle agrarische hulpbedrijven. Er is een specifieke wro-zone - wijzigingsgebied opgenomen voor het wijzigen naar bestemming “Wonen”.

#### **artikel 6 Agrarisch - Intensieve veehouderij**

Dit betreft de gronden waarop intensieve veehouderij bedrijven zijn gelegen. De artikelen 6.2 tot en met 6.6 geven bouwmaten. In de wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen het veranderen bouwvlak artikel 6.8, het vergroten bouwvlak artikel 6.9 en vrijkomende bebouwing artikel 6.10.

#### **artikel 7 Agrarisch - Paardenhouderij**

Dit artikel betreft agrarische bedrijven die als bedrijfsactiviteit het houden van paarden hebben. Hierin is een onderscheid gemaakt in:

- productiegerichte paardenhouderij;
- gebruiksgerichte paardenhouderij;
- manege.

Naast productiegerichte paardenhouderij is ter plaatse van een specifieke aanduiding een gebruiksgerichte paardenhouderij of een manege toe gestaan. Net als bij de andere agrarische bestemmingen zijn hier de regels van toepassing wat betreft verandering en vergroting bouwvlak.

#### **artikel 8 Bedrijf**

Dit artikel maakt bedrijven mogelijk in de lijst van toegelaten bedrijfstypen en enkele bedrijven die met een aanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen. Bovendien is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming naar de bestemming “Wonen” of “Recreatie”. Er is een Ruimte voor Ruimte-regeling opgenomen, waarbij sprake moet zijn van minimaal sloop van 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Hiervoor kan één woning worden teruggebouwd. Nadere bouwmaten van artikel 22 Wonen zijn van toepassing. Als gewijzigd wordt in de bestemming Recreatie mogen maximaal 6 recreatie-eenheden worden gerealiseerd.

**artikel 9 Bedrijf – Nutsvoorziening**

Alle nutsvoorzieningen zoals transformatorgebouwen, gasvoorzieningen en dergelijke vallen in deze bestemming. Specifiek is een aanduiding opgenomen voor het radiobaken ten behoeve van de luchtvaart.

**artikel 10 Cultuur en ontspanning - Seksinrichting**

Dit betreft de locatie van een seksinrichting in het hoofdgebouw. In het bijgebouw wordt nu gewoond. Om die reden wordt gesproken van een hoofdgebouw waarin de seksinrichting is opgenomen. In het geval dat de seksinrichting verdwijnt, kan met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming gewijzigd worden in de bestemming Wonen. Het oorspronkelijke hoofdgebouw wordt in dat geval de woning. De nu in gebruik zijnde dienstwoning veranderd in een bijbehorende bouwwerk bij het hoofdgebouw.

**artikel 11 Detailhandel - Tuincentrum**

In deze bestemming komt alleen de functie tuincentrum voor, wat dit artikel mogelijk maakt.

**artikel 12 Dienstverlening**

Dienstverlenende functies zijn binnen deze bestemming ondergebracht. Naast hoofdgebouwen mogen ook bijbehorende bouwwerken worden opgericht. De bouwmaten zijn opgenomen in artikel 12.3 en verder.

**artikel 13 Groen**

De bestemming “Groen” zijn alle voorzieningen in de openbare ruimte met uitzondering van wegen en paden met verkeersfuncties.

**artikel 14 Horeca**

Horecavoorzieningen tot en met type III worden met deze bestemming mogelijk. Artikel 14.4. geeft de bouwmaten.

**artikel 15 Maatschappelijk**

Maatschappelijke voorzieningen worden met deze bestemming mogelijk gemaakt. Artikel 15 geeft de bouwmaten aan.

**artikel 16 Natuur**

Deze bestemming is voor de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden. Alleen ten behoeve van de bestemming mogen bouwwerken worden opgericht. Voor het roeren van de bodem is een omgevingsvergunning vereist.

**artikel 17 Recreatie**

Dit artikel maakt recreatieve voorzieningen mogelijk van zowel kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie als recreatiewoningen. De bouwmaten zijn opgenomen in artikel 17.4. Tevens maakt deze bestemming een golfbaan mogelijk ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding.

**artikel 18 Sport**

Sportvoorzieningen en recreatie-eenheden tot 75m<sup>2</sup> met een inhoud van 200m<sup>3</sup> zijn hier toegestaan. Ook ondergeschikte horeca zoals sportkantine is een toegestaan gebruik.

**artikel 19 Tuin**

De gronden met de bestemming "Tuin" betreffen de gronden meestal gelegen in het voorerfgebied van het hoofdgebouw. Delen van het achtererfgebied – in de regel het zij erf bij het hoofdgebouw tot aan de achtergevel – vallen ook binnen deze bestemming. Bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw zijn erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er is ook een aanduiding 'pad' opgenomen. Dit zijn de bestaande erfpaden. Bijbehorende poorten met een maximale hoogte van 4 meter mogen binnen deze bestemming worden gebouwd.

**artikel 20 Verkeer**

Het gebruik en het oprichten van bouwwerken in de openbare ruimte (wegen en bermen) worden in dit artikel geregeld.

**artikel 21 Water**

Dit artikel beschermt de belangen van het water. Er zijn ook bouwmaten opgenomen voor noodzakelijke kunstwerken zoals bruggen en duikers. In principe mogen bestaande kunstwerken alleen op dezelfde locatie worden herbouwd. Op verzoek kan in afwijking van het voorgaande een kunstwerk op een andere locatie worden gebouwd. Hierbij moet het bestaande kunstwerk verwijderd worden.

**artikel 22 Wonen**

De aanwezige gronden mogen alleen gebruikt worden voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van het woongenot. Er zijn maximale bouwmaten aangegeven. Een kap is verplicht.

Bestaande hoofdgebouwen mogen gesplitst worden. Hieraan is een aantal voorwaarden gesteld in artikel 22.7. Het maximaal aantal te splitsen eenheden is gemaximaliseerd tot 4. Een karakteristiek hoofdgebouw mag gesplitst worden in 2 eenheden. Elke eenheid mag niet meer dan 120 m<sup>3</sup>. Voor een aantal afwijkende gebouwen kan een omgevingsvergunning worden verleend: kleinschalig kamperen en bed and breakfast.

**Dubbelbestemmingen**

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende dubbelbestemmingen:

**artikel 23 Leiding – Gas**

Ter bescherming van de belangen van de beheerder van de aanwezige gasleidingen, is een zone waarin geen bouwwerken mogen worden opgericht, van 5 meter aan weerszijde van het hart van de leiding. Bouwen in afwijking van dit artikel is alleen mogelijk na goedkeuring van de leidingbeheerder (o.a. de NAM).

**artikel 24 Leiding – Hoogspanning**

Dit artikel bepaalt dat alleen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming gebouw mogen worden tot een hoogte van 12 meter. Afwijken van dit artikel is mogelijk na goedkeuring van de leidingbeheerder.

**artikel 25 Leiding – Riool**

Met dit artikel worden de belangen van de aanwezige leidingen vastgelegd. Er is een zone opgenomen van 5 meter van het hart van leiding waarbinnen geen bouwwerken opgericht mogen worden. Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen als de beheerder akkoord is.

**artikel 26 Leiding – Water**

Met dit artikel worden de belangen van de aanwezige leidingen vastgelegd. Er is een zone opgenomen van 5 meter van het hart van leiding waarbinnen geen bouwwerken opgericht mogen worden. Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen als de beheerder akkoord is.

**artikel 27 Waterstaat – Waterkering**

De belangen van de aanwezige waterstaatkundige werken worden met dit artikel gewaarborgd. Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk als overleg heeft plaats gevonden met de beheerder van de betreffende gronden.

**artikel 28 Waarde – Archeologie**

De aanwezige archeologische waarden worden met dit artikel beschermd. Er is een onderscheid gemaakt in een aantal categorieën:

- a Specifieke vorm van waarde-1, betreffende alle grondroerende werkzaamheden;
- b Specifieke vorm van waarde-2, betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en een oppervlakte meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- c Specifieke vorm van waarde-3, betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en een oppervlakte meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- d Specifieke vorm van waarde-4, betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,35m en een oppervlakte meer dan 50 m<sup>2</sup>.

In de Beleidsnota Archeologie Beemster onderartikel 28.1 is bepaald dat bij percelen waarbij sprake is van een molengang, molenplaats of ringdijk altijd een verkennend onderzoek verricht moet worden om de archeologische waarden vast te stellen. Alle werkzaamheden die binnen deze categorieën vallen vereisen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden, welke de gronden roeren en daarmee de archeologische waarden aantasten. Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen indien aangetoond is dat de archeologische waarden in voldoende mate is hersteld. Het bevoegd gezag maakt bij haar overweging gebruik van een deskundige.

**artikel 29 Waarde – Cultuurhistorie.**

De waarde van het Beemster cultuurlandschap wordt met dit artikel gewaarborgd. Hiervoor zijn twee mechanieken opgenomen:

- 1 Algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden;
- 2 Het bevoegd gezag weegt bij het verlenen van een omgevingsvergunning af of de waarde van het landschap niet aangetast wordt.

Een afwijkmogelijkheid is opgenomen indien voldoende is aangetoond dat de aanwezige waarden niet aangetast worden.

**Hoofdstuk 3: Algemene regels**

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende algemene regels:

**artikel 30 Anti-dubbelregel**

Dit is de standaardbepaling zoals die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

**artikel 31 Algemene bouwregels**

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.

**artikel 31.1 Bouwregels**

Geluids –en gevaargevoelige gebouwen mogen niet worden opgericht,

**artikel 31.2 Afwijking van de bouwregels**

Een omgevingsvergunning kan verleend worden om in afwijking van artikel nieuwe bouw of uitbreiding van gebouwen toe te staan.

**artikel 32 Algemene gebruiksregels**

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.

**artikel 33 Algemene aanduidingsregels**

Deze regel legt de geluidzone als gevolg van de Wet geluidhinder rond de CONO-kaasfabriek vast.

**artikel 34 Algemene afwijkingsregels**

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 regeling opgenomen voor vervangende bouw. De vervangende (bedrijfs)woning mag een stolp zijn. De inhoud van een vervangende (bedrijfs)woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij de inhoud van de bestaande woning

reeds meer bedraagt. De inhoud van een vervangende stomp mag niet minder dan 225 m<sup>2</sup> (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **artikel 35 Algemene regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

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 onderhoudswerkzaamheden en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis is voor deze activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

Aan het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in dit artikel is een toetsingscriterium verbonden. Dit criterium bestaat uit een onderzoek naar de gevolgen van de aanvraag voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij. Deze waarden mogen niet onherstelbaar worden aangetast. In de beoordeling maakt het bevoegd gezag gebruik van de mogelijkheid om advies in te winnen bij een aan te wijzen deskundige

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

#### **artikel 36 en 37 Overgangs- en slotregels**

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

### **6.3 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. Anderszijds 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 wijziging van dat beleid.

# 7 Uitvoerbaarheid van het plan

## 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (proces/procedure)

Voorliggend bestemmingsplan is via een zorgvuldig proces en via de wettelijke procedure tot stand gekomen. In het kader daarvan wordt in voorliggende paragraaf specifiek op de resultaten van dit proces en deze procedure ingegaan.

### 7.1.1 Totstandkoming plan (planproces)

Bij de totstandkoming van het plan is de projectorganisatie actief betrokken geweest. Hierbij zijn de diverse beleidsvelden en de betrokken belangen zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Het planproces heeft geresulteerd in de volgende aandachtspunten:

- Doorvertaling waarden (wereld)erfgoed
- Agrarische bedrijven / Agrarische hulpbedrijven
- Agrarische bedrijven / Nevenactiviteiten/VAB's (o.a. caravanstalling)
- Inpassing aanpassing provinciale weg

Tijdens de voorbereiding begin 2010 is een eerdere versie van het voorontwerp aan het HHNK voor een reactie voorgelegd voor het wateradvies. Hetgeen door het HHNK is genoemd is in hun wateradvies, is verwerkt in paragraaf 4.2.

### 7.1.2 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan verschillende instanties, zoals het rijk, de provincie, het hoogheemraadschap, buurgemeenten, leidingbeheerders en belangenorganisaties.

Gedurende de termijn van 18 april tot en met 30 mei 2011 heeft men kunnen reageren. Voor het complete overzicht van de overlegreacties en de bijbehorende wijzigingen verwijs ik u naar de Nota van Inspraak en Overleg.

Op basis van de overlegreacties zijn o.a. de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Uitbreiding van bouwblokken tot 2 ha is gekoppeld aan een wijziging met een provinciale ontheffing.
- Het aspect verkeer en vervoer is nader ingevuld in hfst. 2 (structuur) en 4 (facetbeleid verkeer en vervoer).
- Er is een paragraaf kabels en leidingen opgenomen, alsmede externe veiligheid.
- Er is aandacht besteed aan de nota's inzake het 'Land van Leeghwater'.
- Er wordt een regeling opgenomen voor webwinkels.
- Er is een passage over de aardgasleiding van de NAM opgenomen.
- De waterparagraaf is geactualiseerd.
- De bouwhoogte van bouwwerken bij Verkeer is verhoogd.



- Er is een geluidsparagraaf toegevoegd.

De overlegreacties hebben geleid tot de in de Nota van Inspraak en Overleg genoemde wijzigingen.

### **7.1.3 Inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd gedurende de periode 18 april tot en met 30 mei 2011. Voor het complete overzicht van de inspraakreacties en de bijbehorende wijzigingen verwijs ik u naar de Nota van Inspraak en Overleg.

Op basis van de inspraakreacties zijn o.a. de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Er zijn meerdere kleine ruimtelijke wijzigingen doorgevoerd (m.n. bouwblokken).
- Er zijn meerdere kleine functionele wijzigingen doorgevoerd (m.n. wonen).
- Er zijn enkele omissies op de verbeelding verbeterd.
- Er is een wro zone voor wonen toegevoegd aan de verbeelding.
- Er is een regeling opgenomen voor statische opslag.

De inspraakreacties hebben geleid tot de in de Nota van Inspraak en Overleg genoemde wijzigingen.

### **7.1.4 Tervisielegging en vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 mei 2012 tot en met 25 juni 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Er zijn in die periode 56 zienswijzen met betrekking tot het ontwerp binnengekomen. Deze zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat op hoofdlijnen. In hoofdstuk 3 zijn ze allemaal afzonderlijk kort samengevat en beantwoord. Alle zienswijzen, welke binnen de termijn zijn binnengekomen, zijn ontvankelijk. De zienswijzen hebben geleid tot de in de Nota van Zienswijzen genoemde wijzigingen.

Het bestemmingsplan is vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 10 juli 2012, gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2012. Het vaststellingsbesluit wordt als zodanig opgenomen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **7.1.5 Instelling beroepen en uitspraak Raad van State**

Bij besluit van 10 juli 2012 heeft de raad van de gemeente Beemster het bestemmingsplan Buitengebied 2012 vastgesteld. Tegen dit besluit hebben 13 reclamanten beroep ingesteld. Op 18 september is de uitspraak naar de gemeente gestuurd. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeente opgedragen om binnen vier weken na verzending van de uitspraak vier onderdelen van haar uitspraak te verwerken in het plan dat op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) staat.

## 7.2 Economische uitvoerbaarheid (uitwerking/uitvoering, exploitatie)

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende uitvoeringsaspecten, mede in relatie tot het exploitatieplan, de vergunningverlening en de handhaving.

### 7.2.1 Ruimtelijke Onderbouwingen

In het plan zijn een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Aan verleende vrijstellingen/projectbesluiten o.b.v. het bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft al een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag gelegen.

### 7.2.2 Exploitatieplan

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht een exploitatieplan op te stellen indien één of meer nieuwe bouwplannen in het bestemmingsplan worden opgenomen. De gemeente kiest ervoor geen afzonderlijk exploitatieplan op te stellen voor voorliggend bestemmingsplan Buitengebied. Zo'n plan is nodig als er sprake is van bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro en er kosten zijn, zoals genoemd in het Bro. Voor zover het plan in bouwplannen voorziet (conform artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1. Bro) zijn er geen exploitatiekosten voor de gemeente. Daarnaast is het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels (conform artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk. De gemeente treedt bij evt. wijzigingsplannen wel tijdig in overleg over het verhalen van de kosten die de gemeente wel wenst door te belasten bij grote uitbreidingen en forse functieveranderingen (planwijziging, planschade, landschappelijke inpassing). Hiermee is de economische haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan voldoende geborgd.

### 7.2.3 Vergunningverlening

Als u iets wilt bouwen, of de gemeente wil bijvoorbeeld een woonwijk ontwikkelen, dan moet dat passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Past dat niet, dan moet het bestemmingsplan worden herzien; er moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld of een projectbesluit worden genomen.

**Binnenplanse afwijking** (ontheffing, wijziging): Bij de toets aan het bestemmingsplan, wordt eerst gekeken of er in de regels van het bestemmingsplan een mogelijkheid voor afwijking is opgenomen. Dit is de zogenaamde binnenplanse afwijking, artikel 3.6 Wro. Zo bevat het plan afwijkingen (ontheffingen) en wijzigingen.

**Buitenplanse afwijking:** Wanneer het initiatief niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, kan ook afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is bedoeld voor kleinere afwijkingen. Wat een kleine afwijking is, staat precies omschreven in het Besluit omgevingsrecht. In praktijk wordt dit de lijst van kruimelgevallen genoemd. Voldoe je hier niet aan, dan kan geen gebruik worden gemaakt van deze vorm van afwijking.

**Omgevingsvergunning:** Gelukkig biedt de Wabo nog een andere afwijkingsmogelijkheid. Namelijk een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. Voor welk project een omgevingsvergunning kan worden genomen en voor welk project niet, staat niet opgesomd in de wet. De belangrijkste voorwaarde is dat de omgevingsvergunning moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, net als een bestemmingsplan. Deze vergunning moet daarom vergezeld gaan van een zogenaamde goede ruimtelijke onderbouwing. Dit is inhoudelijk te vergelijken met de toelichting van een bestemmingsplan. Zo'n onderbouwing omvat geen regels en ook geen verbeelding (plankaart). Dit komt omdat meestal een omgevingsvergunning wordt genomen voor een bouwplan. Het bouwplan doet dan dienst als regels en verbeelding. De omgevingsvergunning geldt dan ook precies voor dát bouwplan: de hoogte en de plek van het gebouw. De procedure voor de omgevingsvergunning staat omschreven in de Wabo.

**Tijdelijke afwijking:** Tot slot kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een bepaalde termijn verlenen. Stel dat er in verband met de nieuwbouw van een schoolgebouw een tijdelijk noodgebouw moet worden gebouwd, dan kan de gemeente voor een bepaalde termijn hiervoor een omgevingsvergunning verlenen. Nadien moet de toestand weer in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

#### **7.2.4 Handhaving**

De gemeente Beemster wil haar ruimtelijk beleid ook handhaven, mede vanwege de bijzondere waarden en kwaliteiten van het buitengebied van Beemster. Dit doet zij zowel preventief (communicatie, voorlichting) als repressief (optreden tegen excessen). De handhavingsvisie/Het handhavingsbeleid wordt door vertaald naar handhavingsprioriteiten, welke verwerkt worden in een handhavingsprogramma. Hierbij spelen ook integrale controles een rol in het kader van de professionalisering van de handhaving.

EdG, 2013-10-10

## **Bijlage 2 Lijst van rijksmonumenten in het plangebied**



## Overzicht van rijksmonumenten in het plangebied

	Adres	Jaar van inschrijving	Monumentnr.
1	Hobrederweg 26	1968	8793
2	Hobrederweg 4 A (molen)	1968	8794
3	Jisperweg 103	1971	8796
4	Jisperweg 109	1968	8797
6	Middenweg 86	1968	8799
7	Middenweg 103	1968	8800
8	Middenweg 105	1968	8801
16	Middenweg 189	1968	8810
17	Middenweg 193	1975	8811
18	Middenweg 112	1968	8812
28	Middenweg 190	1968	8823
29	Middenweg 192	1975	8824
30	Middenweg 194	1968	8825
31	Middenweg 196	1968	8826
32	Oostdijk 13	1968	8827
33	Oosthuizerweg 25	1968	8828
45	Volgerweg 1	1968	8841
46	Volgerweg 25	1968	8842
47	Volgerweg 27	1968	8843
48	Volgerweg 59	1968	8844
49	Volgerweg 26	1968	8846
50	Volgerweg bij 36 (brug)	1974	8847
51	Volgerweg 41	1968	8848
52	Volgerweg 42	1968	8849
53	Volgerweg 46	1968	8851
54	Westdijk 6	1968	8852
69	Jisperweg 29 (boerderij)	1998	511348
70	Jisperweg 29 (koetshuis)	1998	511349
71	Jisperweg 29 (toegangshek)	1998	511350
72	Noorddijk 21 (schuur)	1998	511352
73	Noorddijk 22 (huis)	1998	511353
74	Noorddijk 23 (huis)	1998	511354
75	Noorddijk 23 (steektrap)	1998	511355
76	Noorddijk 23 (tuinhek)	1998	511356
77	Wormerweg 2 (boerderij)	1998	511358
78	Wormerweg 2 (koetshuis)	1998	511359
80	Jisperweg 19	1998	511361
81	Middenweg 2	1998	511362
82	Middenweg 44	1998	511363

	<b>Adres</b>	<b>Jaar van inschrijving</b>	<b>Monumentnr.</b>
83	Middenweg 45	1998	511364
84	Rijperweg 16	1998	511365
85	Volgerweg 37	1998	511366
86	Jisperweg 130	1998	511367
87	Rijperweg 32	1998	511368

## **Bijlage 3 Overzicht van verwerkte plannen en vergunningen**





## Bestemmingsplannen

Vaststellings-datum	IMRO-identificatienummer	Plannaam
2013-09-13	NL.IMRO.0370.2012BPbuitengebied-OH01	Buitengebied 2012
2013-09-18	NL.IMRO.0370.2012BPbuitengebied-GU01	Buitengebied Beemster
2015-06-30	NL.IMRO.0370.2014Middenweg22a-VA01	Middenweg 22a
2015-10-20	NL.IMRO.0370.2015BPZuiderweg55-va01	Zuiderweg 55
2016-10-18	NL.IMRO.0370.2015BPOostdijk7a-VA01	Bestemmingsplan Oostdijk7a
2017-01-17	NL.IMRO.0370.2016Volgerweg14-VA01	Volgerweg 14
2017-02-28	NL.IMRO.0370.2017Mijzerweg1a-VA01	Bestemmingsplan Mijzerweg 1a te Noordbeemster
2018-02-20	NL.IMRO.0370.2017Middenweg82-VA01	Middenweg 82, Middenbeemster
2019-01-22	NL.IMRO.0370.2018Oosthuizerweg78-va01	Oosthuizerweg 78 Noordbeemster
2019-03-05	NL.IMRO.0370.2017BPN243-VA01	Herinrichting N243
2019-03-26	NL.IMRO.0370.BPPARKEREN-va01	Parapluplan Parkeernormen Beemster 2018
2019-05-07	NL.IMRO.0370.2018BPHobrederweg46-va01	Bestemmingsplan Hobrederweg 46
2021-01-26	NL.IMRO.0370.2020BPRijperweg129-VA01	Rijperweg 129 in Middenbeemster
2021-02-16	NL.IMRO.0370.2020BPMiddenweg84-VA01	Middenweg 84-88, Middenbeemster

## Wijzigingsplannen

Vaststellings-datum	IMRO-identificatienummer	Plannaam
2014-03-13	NL.IMRO.0370.2014Middenweg7wijz-VA01	Middenweg 7 - 2014
2014-04-01	NL.IMRO.0370.2013Middenweg97a-VA01	Middenweg 97a
2015-04-28	NL.IMRO.0370.2014Kolkpad4-va01	Kolkpad 4 2014
2018-03-27	NL.IMRO.0370.2018BPWormerweg17-VA01	Wormerweg 17
2019-02-22	NL.IMRO.0370.2018WPWormerweg21-VA01	Wormerweg 21

**Omgevingsvergunningen**

<b>Vaststellings- datum</b>	<b>IMRO-identificatienummer</b>	<b>Adres</b>
2014-03-06	NL.IMRO.0370.2014Jisperweg14a-VA01	Jisperweg 14a
2014-05-06	NL.IMRO.0370.2014Noorddijk18-VA01	Noorddijk 18
2014-05-06	NL.IMRO.0370.2014Middenweg54-VA01	Middenweg 54
2014-06-23	NL.IMRO.0370.2013Oostdijk13-VA01	Oostdijk 13
2014-06-26	NL.IMRO.0370.2013Oosthuizerweg3-VA01	Oosthuizerweg 3
2014-09-30	NL.IMRO.0370.2015Volgerweg21-VA01	Volgerweg 21
2014-09-30	NL.IMRO.0370.2014Verloreneind-VA01	Verloreneind
2014-12-23	NL.IMRO.0370.2014Purmerenderw35a-va01	Purmerenderweg 35a
2015-05-27	NL.IMRO.0370.2015Zuiderweg50-VA01	Zuiderweg 50
2015-07-09	NL.IMRO.0370.2015Zuiderweg15-VA01	Zuiderweg 15
2015-08-06	NL.IMRO.0370.2015Jisperweg16-VA01	Jisperweg 16
2015-08-13	NL.IMRO.0370.2015Middenweg1-VA01	Middenweg 1
2015-09-15	NL.IMRO.0370.2015Middenweg191-VA01	Middenweg 191
2015-10-13	NL.IMRO.0370.2015Hobreweg38-VA01	Hobreweg 38
2015-12-08	NL.IMRO.0370.2015Purmerenderw43-VA01	Purmerenderweg 43
2015-12-22	NL.IMRO.0370.2015Zuiderweg33a-VA01	Zuiderweg 33a
2016-03-23	NL.IMRO.0370.2016Hobreweg17a-VA01	Hobreweg 17a
2017-09-05	NL.IMRO.0370.2017Purmweg43a-VA01	Purmerenderweg 43a
2017-11-16	NL.IMRO.0370.2017Kolkpad3-VA01	Kolkpad (naast nr. 3), Zuidoostbeemster
2018-07-19	NL.IMRO.0370.2018Middenweg32-VA01	Middenweg 32
2018-12-05	NL.IMRO.0370.OVBOOSTER-VA01	Boostergemaal Middenweg 190b
2018-12-20	NL.IMRO.0370.2018Noorddijk21-VA01	Noorddijk 21
2020-01-27	NL.IMRO.0370.2019OVPurmerendwg9-VA01	Purmerenderweg 9
2020-01-27	NL.IMRO.0370.2019OVOosthuizwg76-VA01	Oosthuizerweg 76
2020-02-13	NL.IMRO.0370.OVZUIDERWEG24-va01	Zuiderweg 24
2020-07-06	NL.IMRO.0370.2020OVMidden192a-va01	Middenweg 192a
2020-07-21	NL.IMRO.0370.2020OVMiddenweg1-va01	Middenweg 1

## **Bijlage 4 Raadsbesluit archeologie**





## VERGADERING GEMEENTERAAD 2008

---

**DE RAAD VAN DE GEMEENTE BEEMSTER;**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2008, nr. 25;

**BESLUIT:**

in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen in het archeologiebeleid, inhoudende dat:

- vanwege de lage trefkans geen archeologieregime van toepassing is op het “overig grondgebied”;
- de gemeente de kosten van het vooronderzoek (bureauonderzoek inclusief selectieadvies) conform de gewijzigde Monumentenwet 1988 voor rekening van de veroorzaker laat.

Aldus vastgesteld in de openbare  
vergadering van de raad d.d. 26 juni 2008

H.N.G. Brinkman  
voorzitter

C.J. Jonges  
griffier



## **Bijlage 5 Nota van overleg en inspraak**





# Nota van Overleg en Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021 mei 2021

## **Nota van Overleg en Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021**

### **1. Inleiding**

Voor u ligt de Nota van Overleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012 – Partiële herziening 2021. Dit plan behelst het gehele grondgebied van de Beemster op de dorpskernen van Middenbeemster, Zuidoostbeemster en Westbeemster na.

Het voorontwerp heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 6 april tot en met 17 mei 2021. Er zijn twee vragenuren geweest op 21 april en 11 mei. Daarnaast hebben er tijdens de inspraakperiode informatieve gesprekken plaatsgevonden met de raadsfracties en zijn het voorontwerp en de hoofdlijnen van de inspraak meningsvormend besproken door de raadscommissie op 18 en 25 mei jl.

Vooruitlopend op het wettelijk vooroverleg is er in februari en maart jl. met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Provincie Noord-Holland overlegd over de hoofdlijnen van het plan. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro zijn vervolgens de volgende instanties uitgenodigd te reageren:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Veiligheidsregio
- Tennet
- Gasunie
- Liander
- L.T.O.
- Vereniging Natuur en Milieufederatie Noord-Holland
- Staatsbosbeheer
- Natuurmonumenten
- Gemeente Edam-Volendam
- Gemeente Waterland
- Gemeente Wormerland (OVER Gemeenten)
- Gemeente Alkmaar
- Gemeente Koggenland
- Stadsregio Amsterdam
- Nederlandse Aardolie Maatschappij
- PWN

In totaal zijn er 60 inspraakreacties gegeven. In het kader van het vooroverleg zijn 7 reacties gegeven.

## 2. Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Hieronder een overzicht van de overlegreacties.

Nr.	Reactie	Beantwoording
1	<b>Provincie Noord-Holland</b>	
	De provincie doet verbetervoorstellen voor de toelichting en de regels m.n. inzake het waarborgen van het behouden of versterken van de UNESCO-kernkwaliteiten.	Zie reactie op provincie onder deze tabel.
2	<b>Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier</b>	
	Het HHNK doet een voorstel voor een aantal tekstuele aanpassingen in de regels en toelichting	Alle voorgestelde aanpassingen worden overgenomen
3	<b>Tennet</b>	
	Tennet doet de suggestie om de breedte van de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning aan te passen van 150 tot 56 m breed	Alle voorgestelde aanpassingen worden overgenomen
4	<b>Liander</b>	
	Verzoekt bescherming 50 kV-kabelverbindingen en opname gasdrukmeet en -regelstations	De voorgestelde aanpassingen m.b.t. de 50 Kv-leiding worden niet overgenomen; de meet- en regelstations worden overgenomen.
5	<b>LTO</b>	
	De LTO behandelt meerdere onderwerpen	Zie reactie op LTO onder deze tabel.
6	<b>Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland</b>	
	Geen opmerkingen	Wordt voor kennisgeving aangenomen
7	<b>OVER Gemeenten</b>	
	Geen opmerkingen	Wordt voor kennisgeving aangenomen

### Ad 1. Provincie Noord-Holland

*De provincie ziet graag in bijlage 4 en 5 een verwijzing terug naar artikelen 6.47 en 6.49 van de Omgevingsverordening NH 2020 en bijlage 7 m.b.t. uitgewerkte kernkwaliteiten Stelling van Amsterdam en droogmakerij de Beemster. Ook toekomstige wijzigingen van de verordening dienen te worden geborgd.*

In par. 1.3 is de volgende tekst verwerkt:

Bij de bescherming van de kernkwaliteiten volgt de gemeente de beschrijving die provincie Noord-Holland daarvoor in haar Omgevingsverordening NH2020 (vastgesteld op 22 oktober 2020) heeft opgenomen en volgt de bepalingen in de artikelen 6.47 en 6.49 en bijlage 7 met

betrekking tot de uitgewerkte kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam en De Beemster. Wanneer in de toekomst wijzigingen in deze kernkwaliteiten worden verwerkt, zal de gemeente deze volgen. Dat betekent dan wel dat in dat geval een planologische procedure moet worden doorlopen om de gewijzigde kernkwaliteiten in de regels van het bestemmingsplan te verankeren.

*De provincie stelt dat de kernkwaliteiten niet alleen steeds van 'groot belang' zijn, maar ook niet mogen worden aangetast. Dit dient uit de toelichting en de regels te blijken.*

Steeds is reeds in het plan als voorwaarde opgenomen bij afwegingsprocedures dat er sprake moet zijn van behoud en/of ontwikkeling van de kernwaarden. Daarmee is dus voldaan aan het advies van de provincie.

*Er wordt gesteld dat ons beleid m.b.t. agrarische hulpbedrijven/caravanstallingen is versoepeld. Het is de provincie niet duidelijk waarop wordt bedoeld.*

Er wordt bedoeld op de versoepeling t.o.v. het beleid van de provincie in 2012.

*Begrip agrarisch bedrijf wijkt af van het begrip uit de Omgevingsverordening.*

De provincie heeft voor het begrip 'agrarisch bedrijf' de volgende definitie opgenomen: een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of het houden van dieren, daaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij, houtteelt, zaadveredeling en de teelt van watergebonden organismen als planten, algen, weekdieren, schelpdieren en vissen. Gemeente Beemster kiest ervoor om juist de bijzondere activiteiten die hiervoor cursief zijn weergegeven, uit te sluiten als agrarisch bedrijf. Beemster is van ouds een op de melkveehouderij en de akkerbouw gerichte gemeente geweest en acht die activiteiten passend bij de historie en de kernkwaliteiten van het gebied. In het geval de cursief weergegeven activiteiten zich binnen de gemeente voordoen, zullen die specifiek worden aangeduid. Daarmee zijn deze activiteiten op zich niet uitgesloten, maar de gemeente wil een ontwikkeling naar dergelijke activiteiten ook niet bevorderen.

*In artikel 3 Agrarisch wordt zowel gesproken van een gebruiksgericte paardenhouderij als een manege. Het verschil wordt niet gezien.*

Het verschil bestaat eruit dat bij een manege een bijzondere vorm van gebruiksgericte paardenhouderij is. De meeste gebruiksgericte paardenhouderijen betreffen pensionstallen. Op een manege wordt les gegeven en is het gebruikelijk om een (weliswaar ondergeschikte) horeca-activiteit te hebben. Een manege trekt vaak ook wat meer verkeer dan een pensionstal. Vandaar het onderscheid.

*In artikel 3 Agrarisch is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een paardenbak en/of een paddock buiten het bouwvlak voor een aangrenzende woonbestemming.*

*Dat is niet de bedoeling.*

Deze mogelijkheid is verwijderd.

*In artikel 3 Agrarisch wordt gesproken van een agrarisch kinderdagverblijf. Is dit niet een ondergeschikte functie? Het verschil met de bestemming maatschappelijk is niet duidelijk.*

Op de betreffende locatie aan de Jisperweg mag naast het kinderdagverblijf ook een agrarisch bedrijf worden gevoerd. Dat mag binnen de maatschappelijke bestemming niet.

*Artikellid 3.3 onder 4 is van toepassing op nieuwe bouwwerken. Behoud of versterking van de kernkwaliteiten moet een harde eis zijn voor bouwen buiten het bouwvlak. Een voorstel zou zijn met een lid 5: met het bouwen buiten het bouwvlak moeten de UNESCO kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dit geldt ook voor de leden 6.3, 7.3, 13.3 & 16.3.*

In alle artikelleden is hierin reeds voorzien.

*Graag de voorwaarde met betrekking tot de UNESCO-kernkwaliteiten zoals hierboven beschreven toevoegen bij alle binnenplanse afwijkingen binnen UNESCO. Ook afwijking in artikellid 8.3 moet voldoen aan UNESCO.*

Dat is al gebeurd.

*Artikel 9 moet ook passen binnen UNESCO. Wordt nu geen rekening mee gehouden?*

Er is hier sprake van een bestaande situatie. De regels zijn uit het geldend plan overgenomen.

*In artikel 17 Recreatie kennen zowel groepsaccommodaties als recreatiewoningen geen expliciet verbod op permanente bewoning.*

Kennelijk is artikel 16 bedoeld. Daarin is dit verbod verbreed tot de gehele bestemming.

*Artikellid 21.3 Afwijken bouwregels bestemming Wonen: lijkt weinig rekening te houden met UNESCO.*

Daar waar de gemeente dit relevant acht is wel degelijk rekening gehouden met de kernkwaliteiten van UNESCO.

*In artikel 22 wonen staat niet dat in geval van een provinciale waterkering advies gevraagd moet worden van de provincie.*

In artikel 28 van het plan is geregeld dat wanneer in een als waterkering meebestemde kade of dijk gebouwd zal worden, eerst advies bij de beherende instantie moet worden gevraagd. Daarmee wordt voldaan aan de provinciale wens.

#### **Ad 5. LTO**

*Er wordt aandacht gevraagd voor een aantal begripsbepalingen t.a.v. agrarische bedrijven.*

De definities zoals opgenomen in artikel 1 van de regels bieden voldoende rechtszekerheid om in de planologische praktijk tot werkbare oplossingen te komen. Er is geen aanleiding om deze aan te passen.

*De LTO stelt voor meer mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij intensieve agrarische bedrijven.*

Het toevoegen van de mogelijkheid om ook bij intensieve bedrijven ondergeschikte nevenactiviteiten toe te kunnen staan, is een goede suggestie van LTO en wordt overgenomen. Zie dit onderwerp ook onder 'Onderwerpen'.

*De LTO pleit voor meer mogelijkheden voor bouwen buiten het bouwvlak.*

Gemeente Beemster wil graag meewerken aan het verder ontwikkelen van bedrijven, ook wanneer dat buiten het bouwvlak moet plaatsvinden. De gemeente sluit ontwikkelen aan alle zijden niet uit, maar acht zich gebonden aan de instandhouding van het UNESCO-werelderfgoed Beemster, waarvan één van de kenmerken is dat het gebied zeer open is. Het in de breedte uitdijen van een bedrijf beperkt het zicht vanaf de weg langs een bedrijf en is als gevolg daarvan meestal niet de eerste keuze van de gemeente. In het kader van een keukentafeloverleg moet steeds worden gezien wat de beste keuze is. Voorwaarde blijft dat de UNESCO-kernwaarden moeten worden behouden.

Verhardingen en bebouwingen die (legaal) buiten het bouwvlak zijn gerealiseerd worden geacht deel uit te maken van het denkbeeldig bouwvlak.

*De LTO merkt op dat 'daarbij behorende functies' t.o.v. het bestemmingsplan Buitengebied 2012 zijn geschrapt.*

De functies die zijn genoemd onder de zinsnede 'de daarbij behorende' zijn bedoeld als verduidelikend: deze functies maken in ieder geval deel uit van de bestemming. Feitelijk zijn deze opsommingen overbodig, omdat de bestemmingsbeschrijving alles inhoudt wat als behorend tot de bestemming kan worden gerekend.

*LTO verzoekt legaal gedempte sloten correct te bestemmen.*

Legaal gedempte sloten worden correct bestemd.

*De LTO vraagt om de regeling voor de huisvesting van arbeidsmigranten flexibeler te maken.*

In het verleden heeft de gemeente nauwelijks aanvragen ontvangen om de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken. Er is dan ook weinig aanleiding om een zeer ruime mogelijkheid voor het realiseren van dergelijke huisvesting mogelijk te maken. Verder ligt het niet erg voor de hand om huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken wanneer het een niet-volwaardig bedrijf betreft. Kennelijk biedt zo'n bedrijf dan onvoldoende mogelijkheden om daaruit een compleet inkomen te verwerven. De hulp vanuit arbeidsmigranten op zo'n bedrijf lijkt dan minder voor de hand te liggen, te meer omdat in de regels is bepaald dat de arbeidsmigranten uitsluitend op het bedrijf mogen werken waar de huisvesting is gerealiseerd. De huisvesting van arbeidsmigranten kan dus geen 'nevenactiviteit' zijn die neveninkomsten oplevert door huisvesting aan te bieden voor migranten die elders werken.

*Omwille van de rechtszekerheid van omliggende agrarische bedrijven wordt voorgesteld in de regeling voor plattelandswoningen een nadere eis op te nemen.*

Het realiseren van een plattelandswoning moet zorgvuldig worden beoordeeld. Daarom is mee op aandringen van LTO, maar ook op aandringen van derden tijdens de gehouden vragenuurtjes, besloten om aan de regels een voorwaarde toe te voegen. Deze voorwaarde moet ervoor zorgen dat er geen onevenredige gebruiks- en bouwbeperkingen voor omliggende gronden en bedrijven ontstaan als gevolg van de aanwijzing van en (voormalige)

agrarische bedrijfswoning tot plattelandswoning. Deze voorwaarde moet helpen om excessen te voorkomen.

#### *Overige onderwerpen*

De LTO benoemt ook de volgende onderwerpen. Zie voor de behandeling daarvan onder '4. Onderwerpen':

stikstofregel, gevellijn, kopergravuresloten, ondergeschikt wonen, keukentafel-gesprek, kleine windmolens, molenbiotoop.

### **3. Inspraak**

In de reacties komen verschillende onderwerpen herhaaldelijk terug. Die onderwerpen worden onder '4. Onderwerpen' apart behandeld.

In veruit de meeste reacties is ingegaan op het eigen perceel waarbij om een correctie of om een aanpassing van de verbeelding wordt gevraagd. Een correctie is doorgevoerd als die bijvoorbeeld is gebaseerd op een vergunning waarmee nog geen rekening is gehouden of als die gezien de fysieke situatie beslist nodig is. Verzoeken tot aanpassing of vergroting van bouwvlakken zijn in dit plan in beginsel niet overgenomen. Het plan is primair bedoeld als herziening, waarbij is uitgegaan van de bestaande bouwvlakken en onherroepelijke aanpassingen met zgn. projectafwijkingen en postzegelbestemmingsplannen. Verzoeken tot aanpassing zonder nog een concreet project en zonder voldoende goede ruimtelijke onderbouwingen zijn niet meegenomen in dit plan en dienen eventueel na concretisering los van het plan te worden behandeld.

Hierna volgt een lijst van inspraakreacties op volgorde van binnenkomst met daarbij de in die reactie genoemde onderwerpen en/of een daarin eventueel gedaan verzoek tot correctie of aanpassing. Als een correctie of aanpassing is gedaan dan is die in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en te controleren. Voor de in de reactie genoemde onderwerpen wordt verwezen naar het onderdeel '4. Onderwerpen'. In het kader van de bescherming van persoonsgegevens ingevolge de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de naam van de inspreker weggelaten en is het adres genoemd. Die bescherming geldt niet voor bedrijven en andere rechtspersonen. Van een viertal insprekers is het adres onbekend (inspreker W t/m Z).

<i>Adres</i>	<i>Onderwerpen reactie</i>	<i>Verzoek wel/niet overgenomen in verbeelding</i>
Nekkerweg 3	Verzoek: bijgebouw opnemen in bestemmingsvlak	Is reeds in voorontwerp opgenomen
Oostdijk 17a	Verzoek: omzetten Agrarisch naar Wonen	Overgenomen
Rijperweg 130	Verzoek: woning binnen bouwvlak te plaatsen door naar voren schuiven gevellijn Onderwerp: gevellijn	Niet overgenomen
Oosthuizerweg 77	Verzoek: verplaatsen gevellijn, schrappen bestemming Water van gedempte sloot voorzijde perceel	Verplaatsen gevellijn niet overgenomen, schrappen bestemming Water voor-



	Onderwerp: kopergravuresloten	zijde overgenomen
Oosthuizerweg 5	Verzoek: bestemmingsvlak Wonen vergroten t.b.v. schuur en/of brug	Niet overgenomen
Volgerweg 79	Verzoek: correcties op verbeelding bestemming Wonen doorvoeren, aanduiding bouwwerk als 'karakteristiek' verwijderen	Correctie verbeelding overgenomen, 'karakteristiek' niet verwijderd
Volgerweg 76	Verzoek: verwijderen bestemming Water direct achter bouwvlak, verwijderen 'pad', verplaatsen gevellijn, vergroten bouwvlak Onderwerp: gevellijn, stikstofregel, keukentafelgesprek, windmolens, molenbiotoop	Verwijderen bestemming Water overgenomen, overige niet overgenomen
Oosthuizerweg 56	Verzoek: omzetten bestemming Bedrijf naar Wonen	Is reeds in voorontwerp opgenomen
Oosthuizerweg C1225 of Nekkerweg C931	Verzoek: bestemming Wonen met bouwvlak	Nier overgenomen
Rijperweg129	Verzoek: overnemen onherroepelijk postzegelbestemmingsplan	Overgenomen
Westdijk 40b	Verzoek: bestemming Wonen over hele kadastrale perceel	Overgenomen
Boerderijenschtiging Noord-Holland	Onderwerp: behoud stolpen	
Zuiderweg 52b	Verzoek: omzetten bestemming Bedrijf naar Wonen	Niet overgenomen
Wormerweg 6	Verzoek: omzetten bestemming Bedrijf naar Wonen	Overgenomen
Inspreker W	Onderwerp: openheid/waarborg kernkwaliteiten	
Hobrederweg 15	Verzoek: verplaatsen gevellijn met doorschuiven bouwblok naar achter	Niet overgenomen
Westdijk 40a	Verzoek: verwijderen bouwvlak Westdijk 40	Niet overgenomen
Stichting tot Behoud van De Nachtegaal	Verzoek: aanpassen nokhoogte aan werkelijke hoogte molen Onderwerp: molenbiotoop	Overgenomen
Zuidijk 20	Verzoek: weer opnemen bestemming Agrarisch, kassen niet meer zichtbaar	Is reeds in voorontwerp opgenomen
Zuiderweg 2a	Verzoek: opnemen plattelandswoning	Niet overgenomen
Inspreker X	Onderwerp: bijgebouwen bij wonen, ongelijkheid, paardenbakken, verlichting in buitengebied	
Nekkerweg 18	Verzoek: 'karakteristiek' alleen op woning, bouwvlak aanpassen, niet eens met bestemming Wonen voormalige bedrijfswoning Nekkerweg 16	'Karakteristiek' alleen op woning overgenomen, overige niet overgenomen
Jisperweg 2	Onderwerp: ongelijkheid, VAB	
Purmerenderweg 47	Verzoek: bestemming Agrarisch Onderwerp: stikstofregel, VAB, ontwikkelmogelijkheden intensieve veehouderij	Is reeds in voorontwerp opgenomen
Middenweg 196	Verzoek: ruimere gebruiksmogelijkheden bestemming Wonen Onderwerp: bijgebouwen bij wonen	Niet overgenomen

Middenweg 78	Onderwerp: molenbiotoop	
Zuiderweg 34b	Verzoek: omvormen bouwvlak, laten vervallen relatie met Zuiderweg 52a	Vervallen relatie overgenomen, omvormen bouwvlak niet overgenomen
Westdijk 48	Verzoek: omvormen bouwvlak Agrarisch	Niet overgenomen
Jisperweg 14, Jisperweg 45 en Oosthuizerweg 67	Verzoek: Jisperweg 14: correctie bouwvlak Jisperweg 14a overnemen Jisperweg 45: aanpassen bouwvlak Agrarisch Oosthuizerweg 67: verwijderen bestemming Water gedempte sloot, correctie bouwvlak Agrarisch	Jisperweg 14: Correctie bouwvlak Agrarisch Jisperweg 14a overgenomen Jisperweg 45: Aanpassing bouwvlak Agrarisch niet overgenomen Oosthuizerweg 67: Verwijderen bestemming Water niet overgenomen, Correctie bouwvlak Agrarisch overgenomen
Hobrederweg 39	Verzoek: bestemmingsvlak Wonen vergroten	Niet overgenomen
Purmerenderweg 28	Verzoek: omzetten Wonen naar Bedrijf	Niet overgenomen
Stichting Behoud Waterland	Verzoek: aanpassing diverse regels agrarische bestemmingen Onderwerp: openheid/waarborg kernkwaliteiten	Niet overgenomen
Zuiderweg 33a	Verzoek: vergroting bouwvlak tot 1 ha.	Niet overgenomen
Hobrederweg 40a	Verzoek: laten vervallen van Agrarisch-Intensieve veehouderij voor Agrarisch, suggesties/opmerkingen regels Onderwerp: ondergeschikt wonen, windmolens, keukentafelgesprek	Niet overgenomen, Suggestie ondergeschikte nevenactiviteiten opgenomen
Middenweg 88	Verzoek: perceel omzetten van Agrarisch naar Tuin Onderwerp: molenbiotoop	Niet overgenomen
Middenweg 102a	Onderwerp: bijgebouwen bij wonen	
Nekkerweg 13a	Verzoek: aanpassen bestemming Manege	Overgenomen
Middenweg 95	Verzoek: schrappen bestemming Water Onderwerp: molenbiotoop	Overgenomen
Zuiderweg 31	Verzoek: schrappen bestemming Water, bouwvlak tot 1 ha Onderwerp: kleine windmolens	Niet overgenomen
Purmerenderweg 41	Verzoek: eens met opgenomen bestemmingsvlak Wonen, opnemen paardenbak op verbeelding	Bestemmingsvlak onjuist opgenomen, is gecorrigeerd, paardenbak overgenomen
Middenweg 89	Verzoek: kwartslag draaien bouwvlak Onderwerp: molenbiotoop	Niet overgenomen
Middenweg 103a en 104	Verzoek: aanpassen bouwvlak Agrarisch Middenweg 104, vergroten Wonen Middenweg 103a	Niet overgenomen
Middenweg 192b	Verzoek: vergroten bouwvlak Agrarisch met 0,5 ha	Niet overgenomen
Jisperweg 28	Verzoek: locatie Jisperweg 28-30 opnemen als	Overgenomen

	witte vlek vanwege postzegelbestemmingsplan	
Jisperweg 15a	Verzoek: kuilvoeropslag binnen bouwvlak Agrarisch	Is reeds in voorontwerp opgenomen
Jisperweg 124	Verzoek: locatie Jisperweg 124 opnemen als witte vlek vanwege postzegelbestemmingsplan	Overgenomen
Beemstercompagnie	Verzoek: zuidgrens De Keyser fase 2 uit plangebied schrappen	Overgenomen
Middenweg 82	Verzoek: alsnog opnemen postzegel Middenweg 82, Onderwerp: molenbiotoop	Overgenomen
Middenweg 84-88	Verzoek: alsnog opnemen postzegel Middenweg 84-88	Overgenomen
Hobrederweg 41	Verzoek: bouwvlak Agrarisch verlengen met 40m	Niet overgenomen
Inspreker Y	Onderwerp: molenbiotoop	
Zuiderweg 63	Verzoek: mogelijkheid ontsluiting perceel via Nekerweg	Niet overgenomen
Volgerweg 20	Verzoek: ruimere gebruiksmogelijkheden bestemming Wonen	Niet overgenomen
Volgerweg 17	Verzoek: bedrijfswoning Agrarisch niet goed opgenomen incl. gevelijn Onderwerp: behoud stolpen, stikstof, vergunning voor verharding van gronden, kap haaks/niet-haaks	Overgenomen
Volgerweg 16	Verzoek: aanpassen bouwvlak Agrarisch	Niet overgenomen
Westdijk 19	Verzoek: mantelzorg Westdijk 38a apart bestemmen, aanpassen bouwvlak Agrarisch Onderwerp: keukentafelgesprek, stikstofregel, kleine windmolens	Overgenomen
Oosthuizerweg 57	Onderwerp: bijgebouwen bij wonen, uitbreiden woning	
Zuiderweg 11	Verzoek: vergroten bouwvlak Agrarisch-Paardenhouderij	Niet overgenomen
Inspreker Z	Onderwerp: behoud stolpen	
Wormerweg 19	Verzoek: verwijderen aanduiding 'karakteristiek', veranderen vorm bouwvlak Agrarisch	Niet overgenomen

#### 4. Onderwerpen

##### Behoud stolpen

Met name de Boerderijstichting pleit voor het behoud van de stolpen in het plangebied. Er is apart met vertegenwoordigers overlegd en daarbij is o.a. de optie besproken om eventueel beleid los van dit bestemmingsplan onder de nieuwe gemeente te overwegen. Voor het ontwikkelen van goed beleid is in het kader van dit nieuwe plan nu te weinig tijd.

In een reactie wordt ook de suggestie gedaan kleinere stolpen dan 15x15m toe te staan. In het bestemmingsplan is 15x15m als minimum en 20x20m als maximum overgenomen van het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Er is geen aanleiding om van deze maat af te wijken.

##### Bijgebouwen bij een plattelandswoning

Er zijn in het voorontwerp geen plattelandswoningen aangewezen. Wel is de bevoegdheid voor een binnenplanse afwijking opgenomen voor het aanwijzen van een plattelandswoning. De plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die functioneel gezien niet meer bij het agrarisch bedrijf hoort, maar wordt gebruikt als 'burgerwoning'. Meestal zijn dergelijke woningen niet eenvoudig te voorzien van een reguliere woonbestemming, omdat de afstand tot het bedrijfsgebouw van het agrarisch bedrijf te klein is. In zo'n situatie kan meestal als gevolg van bedrijfshinder een goed leef- en woonklimaat niet worden gegarandeerd. De regeling voor plattelandswoning voorziet erin dat de woning toch als 'burgerwoning' mag worden gebruikt, maar de betreffende gebruiker moet dan wel genoeg nemen met een 'aanvaardbaar' leef- en woonklimaat. Over wat dat precies is, spreekt de wetgever zich niet uit. Het is aan de gemeente om de aanvaardbaarheid te bepalen. Uit uitspraken van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State blijkt dat er in ieder geval geen sprake mag zijn van een ziekmakende situatie.

Bij het aanwijzen van een plattelandswoning blijft de agrarische bedrijfsbestemming gelden. De betreffende woning wordt dan specifiek aangeduid als plattelandswoning. In de bestemming Agrarisch, zoals die in de partiële herziening is opgenomen, is niet voorzien in een specifieke regeling voor bijgebouwen bij een plattelandswoning. Omdat deze regeling ontbreekt, kunnen bij een plattelandswoning geen bijgebouwen worden gerealiseerd. Ook vergunningsvrije bijgebouwen zijn niet mogelijk, omdat de vergunningsvrije bijgebouwen op grond van bijlage II Bor uitsluitend binnen de bestemming Wonen mogelijk zijn.

Om toch bijgebouwen bij plattelandswoningen mogelijk te maken, wordt er nu aan gedacht om net als bij burgerwoningen maximaal 48 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toe te staan. Daarvoor is de regeling in het plan aangepast.

De aanpassing wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

##### Bijgebouwen bij wonen

De gemeente Beemster voert al sinds het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 het beleid dat bij een (burger)woning maximaal 48 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mag worden gebouwd. In de praktijk is dat meer omdat op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

bijgebouwen ook vergunningsvrij mogen worden gebouwd mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan tot maximaal 150 m<sup>2</sup>. Op grond van de inspraakreacties valt niet op te maken dat de bestaande regels te beperkt zouden zijn.

### Gevellijn

Uitgangspunt voor vaststelling van de gevellijn is niet strikt het bedrijfswoningdeel, maar het gebouw waarvan de bedrijfswoning deel uitmaakt. De redactie van de begripsomschrijving is aangepast.

De gevellijn bepaalt het begin van het gebied van 18 m waarbinnen alleen kleinere gebouwen mogen worden gebouwd. Voorgesteld is gebouwen, die zowel binnen als buiten die 18 m liggen, de regels te laten gelden voor gebouwen buiten die 18 m. De opgenomen regeling staat in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 en is overgenomen. In het belang van de ruimtelijke kwaliteit wordt het voorstel niet overgenomen.

### Kap haaks/niet-haaks

In het voorontwerp zijn al afwijkingsbevoegdheden opgenomen om een kap van een (bedrijfs)woning niet haaks op de weg mogelijk te maken. Deze bevoegdheid ontbreekt echter bij de bestemming Wonen en wordt daar alsnog opgenomen.

### Keukentafelgesprek

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012 maakt het bouwen buiten het op de planverbeelding voor ieder agrarisch bedrijf ingetekende bouwvlak niet mogelijk. Deze situatie heeft geleid tot verschillende projectafwijkingen en postzegelbestemmingsplannen. Zo'n procedure kost veel tijd en geld. Het was een van de belangrijkste aanleidingen voor de herziening van het thans geldende bestemmingsplan.

In de voorbereiding van de partiële herziening van het bestemmingsplan is uitgebreid met vertegenwoordigers van de betreffende bedrijven gesproken over een afwijkingsvergunningsprocedure die via een keukentafelgesprek zou moeten worden voorbereid. Na aanvankelijke schroom lijkt men positief te staan tegenover deze aanpak. Maar er zijn wel voorbehouden.

Een belangrijk voorbehoud bestaat uit de vraagtekens die zijn gezet bij het voorzitterschap van het keukentafeloverleg. Om een goed en evenwichtig verloop van dergelijke gesprekken te garanderen is door verschillende insprekers gepleit voor een onafhankelijk voorzitter. Op die wijze zou een gekleurd advies moeten worden voorkomen. In het voorontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat de gemeente bepaalt wie voorzitter is. Het staat de gemeente dan ook vrij om voor een keukentafeloverleg een voorzitter aan te wijzen die niet in dienst is bij de gemeente. Ook zou de gemeente kunnen opteren voor een voorzitter uit de ambtelijke dienst geflankeerd door een onafhankelijk observator. Zo'n observator kan toezien op het verloop van de bespreking, de beoordeling van argumenten van verschillende kanten etc. De observator zou op verzoek van het college en/of de raad en/of de belanghebbende initiatiefnemer kunnen rapporteren over de gang van zaken tijdens het gesprek. Wanneer na verloop van tijd blijkt dat de procedure van het keukentafelgesprek een succes blijkt te zijn (wat zou

kunnen blijken uit de rapportages van de observator), zou kunnen worden besloten om de observator af en toe nog in te zetten of om deze in het geheel niet meer in te zetten.

Een ander voorbehoud betreft het verplicht raadplegen van burens. De aanleiding hiervoor bestaat erin dat burens vaak uitkijken op agrarische erven en mogelijk last zouden kunnen hebben van het bouwen buiten het bouwvlak. Burens zijn dus belangrijk. Het is prettig om al op voorhand de burens te informeren en om te weten wat zij van een eventuele ontwikkeling vinden.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het uitnodigen van burens bij een keukentafelgesprek niet verplicht. Dat is een bewuste keuze geweest. Niet in alle gevallen worden burens 'gemaakt' door een bouwplan buiten het bouwvlak. Aanwezigheid van burens is dan niet direct opportuun. Andersom zou ook geredeneerd kunnen worden dat de burens verplicht worden uitgenodigd, maar dat zij zelf maar moeten besluiten of ze willen aanschuiven. De vraag komt dan onmiddellijk naar voren: wie behoren tot de burens? Behoort iemand op een afstand van meer dan 500 m tot het bouwplan nog tot de verplicht uit te nodigen burens? En iemand op 1 km? Om te voorkomen dat er in de toekomst gedingen ontstaan waarbij het draait om de vraag of een buurman of -vrouw terecht niet is uitgenodigd, lijkt het verstandig om het uitnodigen van de burens over te laten aan de initiatiefnemer. Bij de voorbereiding van het keukentafeloverleg kan de voorzitter contact opnemen met de initiatiefnemer om over de bemensing van het gesprek te spreken. Wellicht is het verstandig om als verplichting op te nemen dat in het (verplichte) verslag van het keukentafelgesprek de onderbouwing wordt meegenomen waarom (bepaalde) burens niet zijn uitgenodigd.

#### Kleine windmolens

In het kader van duurzaamheid bieden kleine windmolens van maximaal 15 m hoogte een oplossing. Het is echter niet mogelijk deze in het bestemmingsplan mogelijk te maken. O.g.v. de provinciale Omgevingsverordening zijn ook kleine windmolens niet toegestaan in het UNESCO-werelderfgoed droogmakerij De Beemster.

#### Kopergravesloten

In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is bepaald dat de afstand tussen gebouwen en kopergravesloten ten minste 7,20 m en tot andere sloten ten minste 3,60 m moet bedragen. De agrarische bedrijven lopen met bouwplannen soms tegen deze regel aan waardoor een deel van het bouwvlak niet goed zou zijn te gebruiken. Door iets toe te geven op deze afstand kan het gewenste bouwwerk in bepaalde gevallen toch mogelijk worden gemaakt. Het geldende plan voorziet echter niet in een regeling die dit mogelijk maakt.

In het voorontwerp is al een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die aan deze behoefte tegemoet komt. Op deze wijze kan het college afwegen of het beter is om elders in het bouwvlak of eventueel buiten het agrarisch bouwvlak te bouwen, of om iets dicht bij een sloot te bouwen. Uiteraard is als beoordelingscriterium opgenomen dat aan de kernkwaliteiten van het UNESCO-werelderfgoed moet kunnen worden voldaan. Bij bestudering van de kernkwaliteiten blijkt niet dat de afstand van 7,20 en 3,60 m tussen gebouwen en sloten zo wezenlijk zijn dat aan deze maatvoering niet mag worden getornd. De afstanden zijn historisch verklaarbaar vanwege de inrichting van de polder na de drooglegging en zijn derhalve historisch

belangrijk. Openheid en doorzicht zijn belangrijke kenmerken. Het kan dan in voorkomende gevallen een betere keus blijken te zijn wanneer iets van de afstand tot een sloot wordt afgeknabbeld in plaats van een andere locatie op of in aansluiting op het erf te benutten.

De suggestie is gedaan om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om een kopergravesloot te mogen dempen als deze zich binnen een bouwvlak bevindt. Kopergravesloten raken direct de kernkwaliteiten van het UNESCO-werelderfgoed. Een afwijkingsbevoegdheid voor demping wordt derhalve niet opgenomen.

### Molenbiotoop

In het voorontwerpbestemmingsplan is vrij laat in het voorbereidingsproces een regeling voor een zgn. molenbiotoop opgenomen. De regeling voorziet erin dat in een straal van 400 m rond molen de Nachtegaal beperkingen worden gesteld aan het bouwen en het inplanten van opgaande beplanting. Op deze wijze wordt de windvang van de molen zo goed mogelijk beschermd.

Door verschillende omwonenden rond de molen is erop gewezen dat zij door deze regeling direct worden getroffen omdat ze binnen de 400 m vallen. Feitelijk kunnen geen nieuwe gebouwen of aanpassingen aan bestaande gebouwen plaatsvinden als gevolg van de vrij rigide regeling zoals die in het voorontwerp is opgenomen.

De bewoners hebben een punt. Het is niet logisch om voor een molen die een museale en geen productiefunctie meer heeft, een regeling op te nemen die voorziet in voldoende windvang terwijl de omwonenden ernstig in hun bouw mogelijkheden worden beperkt. Daarom zal de molenbiotoop worden beperkt tot het gebied ten westen van de Middenweg (de Middenweg zelf ligt min of meer in de rand van de biotoop en is voorzien van hoog opgaande laanbomen) en zijn de bestaande erven en agrarische bouwvlakken uit de biotoop gehaald. Dat betekent dat de biotoop geldt voor de waterbestemming en de agrarische bestemming voor zover daar niet binnen een bouwvlak kan worden gebouwd.

De regeling voor de molenbiotoop wordt verder voorzien van een afwijkingsbevoegdheid, zodat het college zo nodig van de regel ter bescherming van de windvang kan afwijken. Dat zou aan de orde kunnen zijn wanneer een agrarisch bedrijf wil uitbreiden buiten het geldende bouwvlak. Deze afwijkingsbevoegdheid biedt dan de mogelijkheid om toch bebouwing toe te staan binnen de molenbiotoop. Bij het verlenen van de afwijkingsvergunning kan het college dan het belang van de molen zo goed mogelijk laten meewegen bij het bieden van bouw mogelijkheden van het betreffende agrarisch bedrijf.

Met de stichting die de molen beheert, is al even over de aanpassing overlegd. Zij kan zich goed vinden in dit voorstel.

De aanpassing wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

### Ondergeschikt wonen

De suggestie is gedaan het ondergeschikt wonen voor familie uit te breiden met een bedrijfsopvolger zonder familieband. De regeling is specifiek bedoeld voor familie, maar de

suggestie om ruimte te bieden voor een bedrijfsopvolger is een charmant idee. In ruimtelijk opzicht verandert er niets aan de bebouwing, waardoor het effect op de omgeving nagenoeg niet bestaat. De regeling wordt daarom aangepast.

#### Ongelijkheid

Uit een aantal inspraakreacties is op te maken dat er een beeld bestaat van ongelijkheid tussen agrariërs t.o.v. andere gebruikers van het buitengebied. Waaruit die ongelijkheid zou bestaan, wordt niet duidelijk gemaakt. De raad heeft besloten het bestemmingsplan te herzien met een focus op de agrarische bestemmingen. Wellicht dat het expliciet benoemen van de focus op agrarische bestemmingen dat beeld heeft doen ontstaan. Dat wil echter niet zeggen dat er niet naar de andere bestemmingen is gekeken. Alle bestemmingen worden met het oog op een goede ruimtelijke ordening gefaciliteerd vanuit hun specifieke functie.

#### Ontwikkelmogelijkheden intensieve veehouderij

Gesteld wordt dat er in het plan mogelijkheden moeten worden opgenomen om een intensieve veehouderij uit te breiden. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 bestaat die mogelijkheid ook niet. Mede gelet op de provinciale Omgevingsverordening is daarvoor geen aanleiding. Wanneer een bedrijf binnen de kaders van de geldende milieu-, natuur- en dierenwelzijnswetgeving mogelijkheden ziet om een intensief veehouderijbedrijf of intensieve veehouderijtak te realiseren, dan kan daarvoor een verzoek tot planologische medewerking aan het college worden voorgelegd. Het college zal dit verzoek dan toetsen aan de norm 'een goede ruimtelijke ordening', waarbij in het bijzonder ook wordt gelet op het behoud en/of de ontwikkeling van de UNESCO-kernkwaliteiten.

#### Openheid/waarborg kernkwaliteiten

De herziening betreft het bestemmingsplan Buitengebied 2012 dat als belangrijk uitgangspunt heeft het behoud en/of versterken van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed droogmakerij De Beemster. Met het opnemen van bouwvlakken is daarlangs de openheid van het landschap van het werelderfgoed geborgd. Met de herziening wordt daaraan niets veranderd.

#### Paardenbakken

Paardenbakken hebben invloed op de beleving van het landschap. Het is daarom dat er reeds in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 een regeling voor is opgenomen. Er is geen aanleiding om meer mogelijkheden te bieden. Evenmin voor grotere paardenbakken. Aldus is de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2012 in het voorontwerp opgenomen.

#### Stikstofregel

De Wet natuurbescherming (Wnb) verbiedt in artikel 2.7 dat plannen of projecten leiden tot een significant gevolg voor Natura 2000-gebieden. De wet accepteert de bestaande effecten op Natura 2000-gebied zoals die al bestonden toen de wet van kracht werd, maar accepteert in grote lijnen geen nieuwe effecten. Dat geldt met name voor effecten op Natura 2000-gebieden waar al sprake is van een overbelaste situatie.



Het voorontwerpbestemmingsplan biedt onder meer een kader voor de bouw van stallen ten behoeve van veehouderijactiviteiten. Zoals bekend leidt de toename van veehouderij tot een extra emissie van stikstofverbindingen (met name ammoniak). Deze emissie kan in voor stikstof overbelaste Natura 2000-gebieden als vermestende en verzurende depositie neerslaan en als gevolg daarvan significante gevolgen hebben. En dat is op grond van artikel 2.7 Wnb verboden. Daarom moet het plan zijn voorzien van 'een slot op de deur'. Dit slot is vormgegeven als artikel 3.4.1 onder a.

Tijdens de inspraakperiode hebben verschillende insprekers erop gewezen dat niet alleen de agrarische bedrijven kunnen zorgen voor een extra stikstofemissie. Dat geldt bijvoorbeeld ook wanneer een woning wordt gebouwd/verbouwd binnen het kader van het plan. Die kritische opmerkingen zijn terecht. Om aan dit bezwaren tegemoet te komen wordt gedacht aan het verplaatsen van de regeling uit artikel 3.4.1 onder a naar een algemeen artikel in hoofdstuk 3 van de regels, zodat de regeling dan voor alle bestemmingen kan gelden.

Bovendien is opgemerkt dat de regeling, zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen, externe saldering onmogelijk lijkt te maken. Om aan dit bezwaar tegemoet te komen zal een afwijkingsbevoegdheid op de stikstofregel worden opgenomen. Daarmee kan het college van de stikstofregel afwijken op het moment dat er is voorzien in een maatregel die de extra stikstofdepositie 'neutraliseert' via saldering.

De aanpassing wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

#### Vergunning voor verharding van gronden

In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is voor het verharden van gronden buiten het bouwvlak een vergunningplicht niet opgenomen. Ten behoeve van de bescherming van het landschap is dit onderdeel wel in het voorontwerp opgenomen in artikellid 36.1 onderdeel c. Wel lijkt het redelijk een minimummaat op te nemen van 250 m<sup>2</sup>. Deze zal in het ontwerp worden opgenomen.

#### Verlichting in buitengebied

Regels stellen aan verlichting in het buitengebied is niet mogelijk. Op grond van milieuwetgeving kunnen hieraan wel eisen worden gesteld.

#### Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Voor vrijkomende agrarische bebouwing is in het bestemmingplan Buitengebied 2012 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze bevoegdheid kan het college meewerken aan het wijzigen van de bestemming agrarisch naar bijvoorbeeld de woonbestemming. Die bevoegdheid komt niet terug in het nieuwe plan omdat toepassing daarvan na inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer mogelijk is. VAB zal dan in het kader van een buitenplanse afwijking of, onder de Omgevingswet, omgevingsplanactiviteit (OPA) moeten worden gezien. Omdat een OPA een tamelijk korte procedure is, is deze ontwikkeling niet onvoordelig voor belanghebbenden. Wel zal daarbij rekening moeten worden gehouden met de provinciale Omgevingsverordening.

### Uitbreiden woning

Een (bedrijfs)woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>. Uitzondering is dat als een bestaande woning wordt gesloopt er teruggebouwd mag worden tot dat aantal m<sup>3</sup>. Andere uitzondering is een stolp. Een echte stolp heeft een oppervlakte van minimaal 15x15m en maximaal 20x20m zonder inhoudsmaat. Deze regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2012 en er is geen aanleiding om meer mogelijk te maken.

## **5. Resumé en vervolg**

Zoals uit het voorgaande kan worden opgemaakt, heeft het wettelijk vooroverleg en de inspraak veel bruikbare reacties opgeleverd. Dit is belangrijk om te komen tot een goed ontwerp van het bestemmingsplan. Het heeft geleid tot aanpassingen in de toelichting, de regels en de verbeelding. De planning voor het behandelen van het vooroverleg en de inspraak was erg krap, maar werd wenselijk geacht teneinde het ontwerp tijdig en ruim voor de zomervakantie ter inzage te leggen. Over het ontwerp kunnen vervolgens nog zienswijzen worden ingebracht t.b.v. het definitief vast te stellen bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Beemster,

H.C. Heerschop  
burgemeester

H.J.C. Welage  
secretaris

## **Bijlagen bij de toelichting**

Bijlagen bij de toelichting





## **Regels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021' met identificatienummer NL.IMRO.0370.BPBUITEN2012HERZ21-ON01 van de gemeente Beemster;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### 1.3 de verbeelding:

de verbeelding bestaande uit het blad met het nummer NL.IMRO.0370.BPBUITEN2012HERZ21-ON01 opgedeeld in 7 verbeeldingsbladen en een blad met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

#### 1.4 aanbouw:

een gebouw met een primaire woonfunctie dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### 1.5 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;

#### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.7 aan-huis-verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de bedrijfsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.8 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de beroepsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.9 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;



**1.10 agrarisch bedrijf:**

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of het houden van dieren, daaronder niet begrepen een productiegerichte paardenhouderij, houtteelt, zaadveredeling en de teelt van watergebonden organismen als planten, algen, weekdieren, schelpdieren en vissen;

**1.11 agrarisch hulpbedrijf (of agrarisch loonbedrijf):**

een bedrijf dat uitsluitend of in overwegende mate gericht is op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven en verder ook als agrarisch bedrijf kan functioneren;

**1.12 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.13 bebouwingspercentage:**

het in de regels of op de kaart aangegeven percentage van een bouwvlak, of indien geen bebouwingsgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met gebouwen;

**1.14 bed and breakfast:**

een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie zonder eigen kookvoorziening die zich met name richt op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken; de indeling en invulling van de kamers is sterk afhankelijk van de bestaande bebouwing;

**1.15 bedrijfsopvolger:**

de persoon al dan niet met zijn of haar partner die voor ten minste de helft van zijn of haar of hun werktijd meewerkt of meewerken op een bedrijf met het doel om het bedrijf geheel of gedeeltelijk te verwerven, ten einde daarmee in ten minste de helft van zijn of haar of hun inkomen te voorzien;

**1.16 bedrijfswoning:**

een woning liggend op een erf of terrein van een (agrarisch) bedrijf, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één of meer personen wiens/wier huisvesting daar, gelet op de bestemming en bedrijfsvoering van het bedrijf, noodzakelijk is.

**1.17 beperkt kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

**1.18 bestaand:**

- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;

**1.19 bestaande situatie (stikstofdepositie):**

1. de activiteit die is toegestaan ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan op grond van:
  - a. een vergunning als bedoeld in artikel 2.7, lid 2 van de Wet Natuurbescherming, of
  - b. een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.2aa onderdeel a van het Besluit omgevingsrecht is aangehaakt, of
2. indien een vergunning als bedoeld onder 1a ontbreekt: het feitelijke en planologisch legale gebruik ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;

**1.20 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.21 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.22 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.23 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.24 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.25 bouwperceel:**

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

**1.26 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.27 bouwvlak:**

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

**1.28 bouwwerk:**

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

**1.29 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.30 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

**1.31 erker:**

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, en ondergeschikt is aan de woning;

**1.32 escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

**1.33 gebouw:**

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

**1.34 gebruikgerichte paardenhouderij;**

een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone, uitgezonderd maneges;

**1.35 gevellijn:**

de achtergevel en de verlengde lijn van de (bedrijfs)woning dan wel het gebouw waarvan de (bedrijfs)woning deel uitmaakt;

**1.36 glastuinbouwbedrijf:**

een (agrarisch) bedrijf gericht op het telen van groente, fruit-, tuin- en kasvruchten, sierteeltgewassen en (tuinbouw)zaden, waarvan de exploitatie geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse aanwezige kassen;

**1.37 golfbaan:**

een perceel waarop de sport golf wordt gespeeld; de baan bestaat uit een reeks holes;

**1.38 groepsaccommodatie:**

een (deel van) een (agrarisch bedrijfs)gebouw bedoeld voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en waar een dagverblijf beschikbaar is, inclusief sanitaire voorzieningen en gezamenlijke keukenfaciliteiten;

**1.39 grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond;

**1.40 hoofdgebouw:**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is, zoals de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning of woning;

**1.41 horecabedrijf:**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

**1.42 huishouden:**

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)en of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

**1.43 huiskavel:**

de gronden behorende bij een agrarisch bedrijf voor zover deze gronden direct grenzen aan het agrarisch bouwvlak waarop de bedrijfswoning zich bevindt en daarmee direct in verbinding staan;

**1.44 intensieve veehouderij:**

een agrarisch bedrijf, niet zijnde een grondgebonden agrarisch bedrijf, dat slacht-, fok-, leg-, pels- of melkdieren houdt, zonder of nagenoeg zonder weidegang of vrije uitloop, met uitzondering van veehouderij waarin producten worden vervaardigd die gecertificeerd zijn volgens in Nederland geldende regelgeving van de Europese Unie voor biologische producten en met uitzondering van viskwekerij;

**1.45 kamperen:**

- a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk dat ter beschikking is gesteld voor het houden van een recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een recreatiewoning;
- b. het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

**1.46 kampeermiddelen:**

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, alsmede trekkershutten en demontabele verblijfsaccommodaties; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.47 kas:**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten, zoals reguliere kassen in de glastuinbouw en kleine teeltondersteunende kassen in de vollegrondstuinbouw;

**1.48 keukentafeloverleg:**

methode van overleg om te bezien of een nieuwe ontwikkeling uitvoerbaar is en om vervolgens overeenstemming te bereiken over de landschappelijke en/of stedenbouwkundige inpassing van bebouwing en/of het gebruik die het gevolg is van deze nieuwe ontwikkeling, waarvan de werkwijze is opgenomen in de door de raad vastgesteld beleidregels in de nota 'Werkafspraken Keukentafeloverleg Beemster'.

**1.49 kopergravuresloot:**

een waterloop met cultuurhistorische waarde;

**1.50 kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

**1.51 maatschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

**1.52 manege:**

een bedrijf dat gericht is op de beoefening van de paardensport in combinatie met één of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer en dergelijke), logies en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;

**1.53 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes en apparatuur voor telecommunicatie;

**1.54 omgevingsaspecten:**

de omgevingsaspecten omvatten in ieder geval natuurwaarden, erfgoedwaarden, bodemkwaliteit, waterkwantiteit en -kwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheidsbelangen, bedrijfshinder en andere hinderaspecten, verkeersbelangen en parkeren.

**1.55 omgevingsvergunning:**

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving;

**1.56 omgevingsvergunning voor het bouwen:**

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk;

**1.57 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;

**1.58 omgevingsvergunning voor het afwijken:**

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking;

**1.59 ondergeschikte nevenactiviteiten:**

bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdfunctie op een bouwperceel;

**1.60 onderkomen:**

voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken - voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken, alsook tenten;

**1.61 overkapping:**

een bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste een wand;

**1.62 paardenbak:**

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

**1.63 paddock:**

een ruimte waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen en al dan niet (deels) overkapt;

**1.64 pension:**

een accommodatie met ten minste vijf slaappleatsen voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking anders dan per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten, maar niet aan passanten;

**1.65 permanente bewoning:**

het gebruik van een (bedrijfs-)woning als vaste woonplaats;

**1.66 plattelandswoning:**

een agrarische bedrijfswoning die is gelegen binnen een agrarisch bouwperceel en die gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf;

**1.67 productiegerichte paardenhouderij:**

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;

**1.68 prostitué/prostitutee:**

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.69 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.70 raamprostitutie:**

een seksinrichting waarbij de prostitué/prostitutee vanachter de ramen door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie beweegt, uitnodigt dan wel aanlokt;

**1.71 recreatie-eenheid:**

een recreatie-eenheid is een zelfstandige verblijfsruimte in een gebouw die bestemd is voor recreatief verblijf door een persoon, een (deel van een) gezin of een daarmee gelijk te stellen groep mensen en die niet fungeert als permanent of hoofd-woonverblijf;

**1.72 recreatiewoning:**

een zelfstandig gebouw, dat geen woonkeet, geen caravan en geen bouwsel op wielen is, bestemd voor recreatief verblijf door een persoon, een (deel van een) gezin of een daarmee gelijk te stellen groep mensen en dat niet fungeert als permanent of hoofdwoonverblijf;

**1.73 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke gebouw dan wel onderkomen waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.74 sekswinkel:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

**1.75 statische opslag:**

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

**1.76 stolpwoning:**

van oorsprong voor agrarisch doel (inclusief wonen) opgericht gebouw op een vierkante plattegrond, bestaande uit één bouwlaag met pyramidaal dak, dat rust op een constructie van poeren en dwarsbalken;

**1.77 straatmeubilair:**

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzering, verlichting, halteaanwijzing, parkeerregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, afvalcontainers, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, telefooncellen enabri's;

**1.78 straatprostitutie:**

op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke plaats, door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

**1.79 teeltondersteunend glas:**

kassen, deel uitmakende van een grondgebonden agrarisch bedrijf waarvan de productieomvang in ondergeschikte mate onderdeel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf;

**1.80 thuiswerk:**

degene die thuis prostitutie bedrijft en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- het werk vindt uitsluitend plaats in de eigen woning, waar hij of zij ook volgens het bevolkingsregister staat ingeschreven;
- werving van klanten gebeurt uitsluitend langs informele weg, adverteren mag slechts incidenteel;
- aan de buitenkant van het perceel mag niet blijken dat er prostitutie wordt bedreven;
- er mag door anderen of andere bewoners van de woning geen prostitutie worden bedreven;
- er mag geen sprake zijn van overlast of aantasting van het woon- of leefklimaat;

**1.81 trekkershut:**

een trekkershut is een houten blokhut met een maximale grootte van 30 m<sup>2</sup>, die dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten;

**1.82 uitbouw:**

een gebouw met een primaire woonfunctie dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.83 vaste woonplaats:**

het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet basisregistratie personen dan wel diens rechtsopvolger. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert;

**1.84 vollegrondstuinbouwbedrijf:**

een agrarisch bedrijf gericht op het telen van groenten, tuinvruchten (zoals appels, peren en bessen), sierteeltgewassen, tuinzaad en bloembollen door (nagenoeg) geheel gebruik te maken van de bij het bedrijf behorende open gronden;

**1.85 volwaardig agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de continuïteit gewaarborgd is, met een arbeidsomvang van ten minste één volledige arbeidskracht van wie de agrarische bedrijfsuitoefening het hoofdberoep vormt;

**1.86 voorerfgebied:**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

**1.87 vrij beroep:**

een beroep in verband met iemands individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek, academisch of HBO-niveau liggen;

**1.88 webwinkel:**

het bedrijfsmatig via internet te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit of het vanuit een bedrijf verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van een voor publiek toegankelijke (winkel)ruimte of showroom;

**1.89 wonen:**

het huisvesten van één (afzonderlijke) huishouden in een (bedrijfs-)woning, waarbij deze woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning;

**1.90 woning:**

een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dient voor de huisvesting van één huishouden.

*Waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.*





## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

### **2.2    de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3    de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4    de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5    de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.6    de breedte en diepte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;

### **2.7    de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.8    het peil:**

de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of, indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door het bevoegd gezag vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

### **2.9    de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsregels

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. ondergeschikte neventak in de vorm van een intensieve veehouderij, met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 750 m<sup>2</sup>;
- c. caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- d. hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- e. kampeerterrein met 30 standplaatsen, waarbij voor het overige wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in lid 3.5.3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'; (Volgerweg 86)
- f. agrarisch kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf'; (Jisperweg 134)
- g. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'pad';
- h. fruitboomverkoop, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fruitboomverkoop'; (Noorddijk 25)
- i. agrarisch hulpbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulpbedrijf';
- j. transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - transportbedrijf';
- k. delfstofwingebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - delfstofwingebied';
- l. oorlogsmonument, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - oorlogsmonument';
- m. wonen ten behoeve van het bedrijf, tenzij staat aangegeven dat een woning niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- n. huisvesting van ten hoogste 30 arbeidsmigranten ten behoeve van de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting arbeidsmigranten';

alsmede voor:

- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' het behoud en bescherming van rijksmonumenten;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en bescherming van karakteristiek bouwwerken.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemene bouwregels

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
- b. Indien een bouwwerk nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden;
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- d. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' is sprake van één agrarisch bedrijf;

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende gebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:

1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
2. indien de afstand van bedrijfsgebouwen tot de gevellijn niet meer dan 18 m bedraagt, gelden de volgende regels:
  - de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
  - de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
  - de bouwhoogte is niet hoger dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
  - gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
3. indien de afstand van bedrijfsgebouwen tot de gevellijn meer dan 18 m bedraagt, gelden de volgende regels:
  - de goothoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
  - de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
  - gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 30° mag bedragen;
4. indien een bouwwerk zowel binnen als buiten de afstand van 18 m van de aangegeven gevellijn, als bedoeld onder 2 en 3 is gelegen, gelden de regels als genoemd onder 2;
5. teeltondersteunende kassen mogen mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
  - teeltondersteunende kassen zijn is alleen toegelaten bij vollegrondstuinbouwbedrijven;
  - op een agrarisch bouwvlak is maximaal 2.000 m<sup>2</sup> aan teeltondersteunende kassen toegestaan;
  - de goothoogte en bouwhoogte van teeltondersteunende kassen mag niet meer dan respectievelijk 4 en 6 m bedragen;
- b. per bouwvlak één bedrijfswoning, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met inachtneming van de volgende regels:
  1. de bedrijfswoning mag uitsluitend vooraan binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
  4. de bedrijfswoning moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling van niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
  5. de inhoud van een bedrijfswoning, niet zijnde een stolp, inclusief aan- en uitbouwen mag niet groter zijn dan 750 m<sup>3</sup>;
  6. de bedrijfswoning mag in afwijking van het gestelde onder b2, b4 en b5 als een stolpwoning worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
    - de oppervlakte mag niet minder dan 225 m<sup>2</sup> (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m<sup>2</sup> (20 x 20 m) bedragen;
    - de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
    - de dakhelling van de piramidekap mag niet minder dan 45° en niet meer dan 52° bedragen;
  7. de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 9 m;
  8. als de bestaande afstand minder dan 9 m bedraagt, dan geldt deze mindere afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
  9. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd, dan nadat of tegelijkertijd de bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke inhoud van niet minder dan 1.500 m<sup>3</sup> zijn of worden gerealiseerd;
  10. in afwijking van het gestelde onder b1 tot en met b9 geldt voor het adres Oosthuizerweg 78 in Noordbeemster dat de tweede bedrijfswoning uitsluitend binnen de bestaande gebouwen mag worden gerealiseerd.

### 3.2.3 Pronkgevels

Uitsluitend bij een stolpwoning en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een verbijzondering van de voorgevel in de vorm van een pronkgevel toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan tweemaal de bestaande goothoogte van de stolpwoning bedragen;
- b. de breedte mag niet meer dan 1/3 van de voorgevel van de stolpwoning bedragen;

- c. de bouwdiepte vanaf de voorgevel mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 bedragen;
- e. het midden van de pronkgevel mag uitsluitend op het midden van de voorgevel van het hoofdgebouw liggen;
- f. de dakhelling van de kap van de pronkgevel mag niet meer bedragen dan die van het hoofdgebouw.

### **3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van landhekken als bedoeld onder f;
- b. de bouwhoogte van een voedersilo mag niet meer dan 15 m bedragen en de bouwhoogte van een mestsilo mag niet meer dan 6 m inclusief afdekking bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag maximaal 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend landhekken met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m worden gebouwd;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad' is een toegangspoort toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
  - 1. de toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden;
  - 2. de bouwhoogte van de poort mag niet meer dan 4 m bedragen.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 sub b, indien de woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving van het in dat lid bepaalde, niet in redelijkheid kan worden geveerd van de eigenaar en/of gebruiker van de woning;
- b. lid 3.2.2 sub a onder 1, voor het bouwen buiten het bouwvlak, mits:
  - de oppervlakte van de denkbeeldige rechthoek waarvan het bestaande bouwvlak deel uitmaakt, niet meer dan 2 ha bedraagt;
  - er geen m.e.r.-plichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt;

en tevens is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. voor de concrete situatie moet zijn aangetoond dat er binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende ruimte is;
- 2. er moet sprake zijn van een grondgebonden agrarisch bedrijf óf van een niet-grondgebonden (intensief) veehouderijbedrijf dat moet uitbreiden in verband met wettelijke eisen op het gebied van milieu en/of dierenwelzijn en/of -gezondheid;
- 3. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing die uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
- 4. bij de inpassing van nieuwe bouwwerken moet rekening worden gehouden met de belangen van de omgevingsaspecten en moeten de volgende kernkwaliteiten worden behouden of versterkt:
  - de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster, zoals die in bijlage 4 zijn aangegeven;
  - de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 5 zijn aangegeven;
- 5. er moet worden voldaan aan de regels van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Eventuele verhardingstoename die leidt tot versnelde afvoer van hemelwater, moet worden gecompenseerd in overeenstemming met de regels van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- 6. de omgevingsvergunning is voorbereid door middel van een keukentafeloverleg;
- c. lid 3.2.2 sub a onder 2, voor het bouwen in overeenstemming met het gestelde in 3.2.2 sub a onder 3;
- d. lid 3.2.2 sub a onder 3, voor het bouwen tot een goothoogte van maximaal 7 m, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten

van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;

- e. lid 3.2.2 sub a onder 4, voor het bouwen van een bouwwerk dat zowel binnen als buiten de afstand van 18 m van de aangegeven gevellijn is geprojecteerd, in overeenstemming met de bouwmaten die zijn gesteld in 3.2.2 sub a onder 2 voor het deel van het gebouw dat binnen de afstand van 18 m van de aangegeven gevellijn is geprojecteerd en in overeenstemming met de bouwmaten die zijn gesteld in 3.2.2 sub a onder 3 voor die delen van het bouwwerk die buiten de afstand van 18 m van de aangegeven gevellijn is geprojecteerd, mits:
  - 1. met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;
  - 2. er sprake is van een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing;
  - 3. de omgevingsvergunning is voorbereid door middel van een keukentafeloverleg.
- f. lid 3.2.2 sub a onder 5, ten behoeve van de bouw van teeltondersteunende kassen bij niet vollegrondstuinbouwbedrijven met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. per agrarisch bedrijf mag maximaal één kas worden gebouwd;
  - 2. de oppervlakte van de kas mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 3. de kas dient noodzakelijk te zijn voor de uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
  - 4. de goothoogte en bouwhoogte van een kas mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 6 m;
- g. lid 3.2.2 sub b onder 7 en 8, wat betreft het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens;
- h. lid 3.2.2 sub a onder 3 en 4 of b onder 4 voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster, zoals die in de bijlage 4 zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse tijdelijk noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen voor statische opslag, voor zover deze opslag meer ruimte inneemt dan 1.000 m<sup>2</sup>, alsmede het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. het gebruik voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van het kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- d. het gebruik als manege;
- e. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- f. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf en daaraan ondergeschikt gerelateerde producten uit de streek tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw;
- h. het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak;
- i. het aanleggen of aanwezig hebben van een paddock buiten het bouwvlak;
- j. het houden van vee op een verdieping.

#### **3.4.2 Ondergeschikte nevenactiviteiten**

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van ondergeschikte nevenactiviteiten in de vorm van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ondergeschikte nevenactiviteiten mogen alleen plaatsvinden in de bestaande gebouwen;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van het bruto vloeroppervlak van de bestaande gebouwen; ondergeschikte nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan als ze zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels of daarmee wat betreft de milieuhinder vergelijkbare activiteiten. Daarbij zijn in ieder geval de volgende functies (ook) toelaatbaar:
  1. veeartsenpraktijk;
  2. hoefsmederij;
  3. ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, etc.);
  4. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
  5. hoveniersactiviteiten;
  6. kinderboerderij;
  7. kano-, roeiboot- en fietsenverhuur;
  8. sociale functie, zoals een kinderopvang of een zorgboerderij;
  9. milieueducatie / rondleidingen;
  10. musea / tentoonstellingsruimte / atelier;
- c. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van de verkoop van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf en daaraan ondergeschikt gerelateerde producten uit de streek tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. horeca is niet toegestaan, met uitzondering van kleinschalige horeca in de vorm van een theeschenkerij, een proeverij, een boerderijcafé, of vergelijkbare functie met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gevoelige objecten en/of bedrijven mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er vindt geen opslag en/of stalling van goederen en materiaal plaats buiten de bedrijfsgebouwen;
- g. parkeren vindt plaats op eigen erf;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige toename van het verkeer;
- i. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Intensieve veehouderijactiviteiten**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 sub b, voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte voor intensieve veehouderijactiviteiten meer dan 750 m<sup>2</sup>, mits de activiteiten:

- a. als neventak worden uitgevoerd bij een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. uitsluitend plaatsvinden in bestaande agrarische bebouwing;
- c. niet m.e.r.-plichtig zijn.

#### **3.5.2 Plattelandswoning**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 sub i, voor:

- a. het gebruik van een agrarische bedrijfswoning door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf, mits:
  1. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (plattelandswoning);
  2. er geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van omliggende gronden en bedrijven;
- b. het bouwen en gebruiken van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij deze plattelandswoning, waarbij de regels die zijn opgenomen in 21.2.3 van overeenkomstige toepassing zijn.

#### **3.5.3 Kleinschalig kamperen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.4.1 sub c, ten behoeve van een kampeerterrein, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:



- a. de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster of van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in de bijlage 4 en 5 zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;
- b. het kampeerterrein mag uitsluitend worden gebruikt gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
- c. het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen mag niet meer bedragen dan 20;
- d. per kampeerterrein mogen niet meer dan zes standplaatsen worden ingenomen door demontabele verblijfsaccommodaties;
- e. per kampeerterrein mag niet meer dan één standplaats worden ingenomen door één trekkershut;
- f. de oppervlakte van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 5.500 m<sup>2</sup>;
- g. het kampeerterrein dient binnen het bouwvlak gesitueerd te zijn. Indien daar onvoldoende ruimte beschikbaar is, mag ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak worden gesitueerd, waarbij het aanvullende kampeerterrein zijdelings direct aansluit op de grens van het agrarische bouwvlak;
- h. sanitaire en andere voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsgebouwen in het agrarische bouwvlak;
- i. het inrichten of hebben van een kleinschalig kampeerterrein mag niet gepaard gaan of gevolgd worden door uitbreiding van het bouwvlak vanwege de oorspronkelijke bestemming;
- j. het kleinschalig kampeerterrein en de daarbij behorende parkeervoorzieningen dienen gesitueerd te zijn achter de achtergevelrooilijn van de agrarische bedrijfswoning;
- k. de afstand van een trekkershut vanaf de gevellijn mag niet meer dan 18 m bedragen;
- l. de inrichting van het kampeerterrein dient plaats te vinden conform een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- m. gedurende de periode van 1 november tot 1 maart mogen geen kampeermiddelen of demontabele verblijfsaccommodaties worden geplaatst en/of geplaatst worden gehouden.

#### **3.5.4 Bed and breakfast**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van bepaalde in lid 3.4.1 sub c, ten behoeve van een bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bed and breakfast mag uitsluitend worden gerealiseerd in de bestaande bedrijfswoning en/of de bestaande bedrijfsgebouwen;
- b. de bed and breakfast verschaft aan niet meer dan 8 personen gelijktijdig nachtverblijf;
- c. parkeren ten behoeve van de bed and breakfast vindt plaats op eigen terrein;
- d. een bed and breakfast in de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie.

#### **3.5.5 Recreatie-eenheden en groepsaccommodatie**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.4.1 sub c, ten behoeve van het realiseren van recreatie-eenheden of een groepsaccommodatie in bestaande bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vloeroppervlakte van een recreatie-eenheid mag ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen of de inhoud van een recreatie-eenheid mag ten hoogste 200 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. parkeren ten behoeve van de recreatie-eenheden dient op eigen terrein plaats te vinden;
- c. per agrarisch bedrijf mag één groepsaccommodatie worden gerealiseerd;
- d. de realisering van een groepsaccommodatie/recreatie-eenheden in een bedrijfsgebouw mag niet leiden tot noodzakelijke uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing;
- e. de recreatieve activiteiten dienen voor wat betreft inkomsten, oppervlakte en tijdsbesteding ondergeschikt te zijn aan de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf;
- f. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen.

#### **3.5.6 Huisvesting tijdelijke seizoensarbeiders/arbeidsmigranten**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 sub n voor de huisvesting van seizoensarbeiders/arbeidsmigranten in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. het betreft uitsluitend huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij het agrarisch bedrijf

- gevestigd op het perceel waar de huisvesting mogelijk wordt gemaakt;
- c. het aantal seizoenarbeiders/arbeidsmigranten mag ten hoogste 16 per bedrijf bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting van arbeidsmigranten' het aantal genoemd in artikel 3.1 sub n genoemde aantal met ten hoogste 10 mag worden vergroot tot maximaal 40;
  - d. de maximale gebruiksoppervlakte mag niet meer dan 200 m<sup>2</sup> exclusief recreatieruimten bedragen (i.c. 12,50 m<sup>2</sup> p.p.);
  - e. de kwaliteit van de huisvesting moet voldoende hoog zijn voor een acceptabel woon- en leefklimaat;
  - f. het parkeren vindt plaats op eigen erf;
  - g. met het gebruik de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.

### **3.5.7 Paardenbakken**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 sub h, voor het aanleggen van een paardenbak binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per bouwvlak is maximaal één paardenbak toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 5 m.



## Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven;
- b. kassen ter plaatse van de aanduiding 'kas';
- c. caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- d. wonen ten behoeve van het bedrijf, tenzij staat aangegeven dat een woning niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' het behoud en bescherming van rijksmonumenten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en bescherming van karakteristiek bouwwerken.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
- b. Indien een bouwwerk nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden;
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- d. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravesloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

#### 4.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende gebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
  3. indien de afstand vanaf de gevellijn niet meer dan 18 m bedraagt, gelden de volgende regels:
    - de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
    - de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
    - de bouwhoogte is niet hoger dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
    - gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling van de kap niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
  4. indien de afstand vanaf de gevellijn meer dan 18 m bedraagt, gelden de volgende regels:
    - de goothoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
    - de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
    - gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling van de kap niet minder dan 15° en niet meer dan 30° mag bedragen;
  5. indien een bouwwerk zowel binnen als buiten de afstand van 18 m van de gevellijn, als bedoeld onder 3 en 4 is gelegen, gelden de regels als genoemd onder 3;
  6. voor kassen geldt dat:
    - deze alleen zijn toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'kas';
    - de goothoogte en bouwhoogte van kassen mag niet meer dan respectievelijk 6 en 8 m

bedragen;

- b. per bouwvlak één bedrijfswoning, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met inachtneming van de volgende regels:
  1. de bedrijfswoning er mag uitsluitend vooraan binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
  4. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
  5. de inhoud van een bedrijfswoning, niet zijnde een stolp, inclusief aan- en uitbouwen mag niet groter zijn dan 750 m<sup>3</sup>;
  6. de bedrijfswoning mag in afwijking van het gestelde onder b2, b4 en b5 als een stolpwoning worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
    - de oppervlakte mag niet minder dan 225 m<sup>2</sup> (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m<sup>2</sup> (20 x 20 m) bedragen;
    - de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
    - de dakhelling van de piramidekap mag niet minder dan 45° en niet meer dan 52° bedragen;
  7. de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 9 m;
  8. als de bestaande afstand minder dan 9 m bedraagt, dan geldt deze mindere afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
  9. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd, dan nadat of tegelijkertijd de bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke inhoud van niet minder dan 1.500 m<sup>3</sup> zijn of worden gerealiseerd.

#### **4.2.3 Pronkgevels**

Uitsluitend bij een stolpwoning en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een verbijzondering van de voorgevel in de vorm van een pronkgevel toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan tweemaal de bestaande goothoogte van de stolpwoning bedragen;
- b. de breedte mag niet meer dan 1/3 van de voorgevel van de stolpwoning bedragen;
- c. de bouwdiepte vanaf de voorgevel mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 bedragen;
- e. het midden van de pronkgevel mag uitsluitend op het midden van de voorgevel van het hoofdgebouw liggen;
- f. de dakhelling van de kap van de pronkgevel mag niet meer bedragen dan die van het hoofdgebouw.

#### **4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van landhekken als bedoeld onder e;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag niet meer 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van landhekken mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 sub b indien de woning met de aanduiding als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving van het dat lid bepaalde, niet in redelijkheid kan worden geleverd van de eigenaar en/of gebruiker van de woning;
- b. lid 4.2.2 sub a onder 3 en 4 en b onder 4 voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;

- c. lid 4.2.2 sub a onder 5, voor het bouwen van een bouwwerk dat zowel binnen als buiten de afstand van 18 m van de aangegeven gevellijn is geprojecteerd, in overeenstemming met de bouwmaten die zijn gesteld in 4.2.2 sub a onder 3 voor het deel van het gebouw dat binnen de afstand van 18 m van de aangegeven gevellijn is geprojecteerd en in overeenstemming met de bouwmaten die zijn gesteld in 4.2.2 sub a onder 4 voor die delen van het bouwwerk die buiten de afstand van 18 m van de aangegeven gevellijn is geprojecteerd, mits:
1. met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;
  2. er sprake is van een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing;
  3. de omgevingsvergunning is voorbereid door middel van een keukentafeloverleg.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan of opgeslagen hebben in enigerlei vorm van stoffen en materialen van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het glastuinbouwbedrijf;
- b. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen voor statische opslag, voor zover deze opslag meer ruimte inneemt dan 1.000 m<sup>2</sup>, alsmede het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- en vliegtuigen dan wel onderdelen daarvan;
- c. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- d. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van betrokken glastuinbouwbedrijf tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- e. het bedrijfsmatig beoefenen of laten beoefenen van de ruitersport, zwem- of tennissport, dan wel het bedrijfsmatig exploiteren of laten exploiteren van zwembaden en sauna's;
- f. het bedrijfsmatig stallen of laten stallen van (klein)vee;
- g. het gebruik ten behoeve van intensieve veehouderij;
- h. het gebruik ten behoeve van het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.5.1 Plattelandswoning**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 sub d, voor:

- a. het gebruik van een agrarische bedrijfswoning door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf, mits er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (plattelandswoning) en
- b. het bouwen en gebruiken van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij deze plattelandswoning, waarbij de regels die zijn opgenomen in 21.2.3 van overeenkomstige toepassing zijn.



## Artikel 5 Agrarisch - Hulpbedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Hulpbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch hulpbedrijf, al dan niet in combinatie met een agrarisch bedrijf;
- b. wonen ten behoeve van het bedrijf

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en bescherming van karakteristiek bouwwerken.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
- b. Indien een bouwwerk nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden.
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- d. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

#### 5.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende gebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
  3. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling van de kap niet minder dan 15° en niet meer dan 60° mag bedragen;
  4. de voorgevel van een bedrijfsgebouw is minimaal 10 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning gelegen;
- b. per bouwvlak één bedrijfswoning met inachtneming van de volgende regels:
  1. de bedrijfswoning mag uitsluitend vooraan binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
  4. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
  5. de inhoud van een bedrijfswoning, niet zijnde een stolp, inclusief aan- en uitbouwen mag niet groter zijn dan 750 m<sup>3</sup>;
  6. de bedrijfswoning mag in afwijking van het gestelde onder b2, b4 en b5 als een stolpwoning worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
    - de oppervlakte mag niet minder dan 225 m<sup>2</sup> (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m<sup>2</sup> (20 x 20 m) bedragen;
    - de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
    - de dakhelling van de piramidekap mag niet minder dan 45° en niet meer dan 52° bedragen;
  7. de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 9 m;
  8. als de bestaande afstand minder dan 9 m bedraagt, dan geldt deze mindere afstand als minimale



afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;

9. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd, dan nadat of tegelijkertijd de bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke inhoud van niet minder dan 1.500 m<sup>3</sup> zijn of worden gerealiseerd.

### **5.2.3 Pronkgevels**

Uitsluitend bij een stolpwooning en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een verbijzondering van de voorgevel in de vorm van een pronkgevel toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan tweemaal de bestaande goothoogte van de stolpwooning bedragen;
- b. de breedte mag niet meer dan 1/3 van de voorgevel van de stolpwooning bedragen;
- c. de bouwdiepte vanaf de voorgevel mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 bedragen;
- e. het midden van de pronkgevel mag uitsluitend op het midden van de voorgevel van het hoofdgebouw liggen;
- f. de dakhelling van de kap van de pronkgevel mag niet meer bedragen dan die van het hoofdgebouw.

### **5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van landhekken als bedoeld onder e;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag niet meer 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van landhekken mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.1 sub b indien de woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving van het in dat lid bepaalde, niet in redelijkheid kan worden geveerd van de eigenaar en/of gebruiker van de woning;
- b. lid 5.2.2 sub a onder 1, voor het bouwen buiten het bouwvlak, mits:
  - de oppervlakte van de denkbeeldige rechthoek waarvan het bestaande bouwvlak deel uitmaakt, niet meer dan 2 ha bedraagt;
  - er geen m.e.r.-plichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt;

en tevens is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. voor de concrete situatie moet zijn aangetoond dat er binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende ruimte is;
  2. er moet sprake zijn van een grondgebonden agrarisch bedrijf óf van een niet-grondgebonden (intensief) veehouderijbedrijf dat moet uitbreiden in verband met wettelijke eisen op het gebied van milieu en/of dierenwelzijn en/of -gezondheid;
  3. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing die uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
  4. bij de inpassing van nieuwe bouwwerken moet rekening worden gehouden met de belangen van de omgevingsaspecten en moeten de volgende kernkwaliteiten worden behouden of versterkt:
    - de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster, zoals die in bijlage 4 zijn aangegeven;
    - de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 5 zijn aangegeven.
- 5. de omgevingsvergunning is voorbereid door middel van een keukentafeloverleg.**
- c. lid 5.2.2 sub a onder 2, voor het bouwen tot een goothoogte van maximaal 7 m, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn

aangegeven, worden behouden en/of versterkt;

- d. lid 5.2.2 sub a onder 3 en b onder 4 voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- b. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
- c. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van veredelingsbedrijven.



## **Artikel 6 Agrarisch - Intensieve veehouderij**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. intensieve veehouderijbedrijven;
- b. wonen ten behoeve van het bedrijf, tenzij staat aangegeven dat een woning niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en bescherming van karakteristiek bouwwerken.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
- b. Indien een bouwwerk nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden;
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- d. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

#### **6.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen**

De volgende gebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met in achtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
  3. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 15° en niet meer dan 60°;
  4. de voorgevel van een bedrijfsgebouw is minimaal 10 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning gelegen;
- b. per bouwvlak één bedrijfswoning, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met inachtneming van de volgende regels:
  1. de bedrijfswoning mag uitsluitend vooraan binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
  3. de inhoud mag inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
  4. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 30° en niet meer dan 60°;
  5. de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 m;
  6. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd dan nadat of tegelijkertijd de bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke inhoud van niet minder dan 1.500 m<sup>3</sup> zijn of worden gerealiseerd.

### **6.2.3 Pronkgevels**

Uitsluitend bij een stolpwooning en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een verbijzondering van de voorgevel in de vorm van een pronkgevel toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan tweemaal de bestaande goothoogte van de stolpwooning bedragen;
- b. de breedte mag niet meer dan 1/3 van de voorgevel van de stolpwooning bedragen;
- c. de bouwdiepte vanaf de voorgevel mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 bedragen;
- e. het midden van de pronkgevel mag uitsluitend op het midden van de voorgevel van het hoofdgebouw liggen;
- f. de dakhelling van de kap van de pronkgevel mag niet meer bedragen dan die van het hoofdgebouw.

### **6.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van landhekken als bedoeld onder e;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag niet meer 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van landhekken mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.1 sub b indien de woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving van hetdat lid bepaalde, niet in redelijkheid kan worden gevergd van de eigenaar en/of gebruiker van de woning;
- b. lid 6.2.2 sub a onder 1, voor het bouwen buiten het bouwvlak, mits:
  - de oppervlakte van de denkbeeldige rechthoek waarvan het bestaande bouwvlak deel uitmaakt, niet meer dan 2 ha bedraagt;
  - er geen m.e.r.-plichtige activiteiten mogelijk worden gemaakten tevens is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. voor de concrete situatie moet zijn aangetoond dat er binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende ruimte is;
  2. er moet sprake zijn van een niet-grondgebonden (intensief) veehouderijbedrijf dat moet uitbreiden in verband met wettelijke eisen op het gebied van milieu en/of dierenwelzijn;
  3. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing die uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
  4. bij de inpassing van nieuwe bouwwerken moet rekening worden gehouden met de belangen van de omgevingsaspecten en moeten de volgende kernkwaliteiten worden behouden of versterkt:
    - de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster, zoals die in bijlage 4 zijn aangegeven;
    - de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 5 zijn aangegeven;
    - 5. de omgevingsvergunning is voorbereid door middel van een keukentafeloverleg.
- c. lid 6.2.2 sub a onder 2 voor het bouwen tot een goothoogte van maximaal 4 m, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;
- d. lid 6.2.2 sub a onder 2, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan op basis van het op de planverbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage (%)' is toegestaan, mits dit voortvloeit uit wettelijke bepalingen op het gebied van milieu, dierenwelzijn of diergezondheid en mits dit niet leidt tot het houden van meer dieren;
- e. lid 6.2.2 sub a onder 3 en 4 en b onder 4 voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg,

mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### **6.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik ten behoeve van het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- b. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- c. het houden van vee op een verdieping.

### **6.4.2 Ondergeschikte nevenactiviteiten**

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' is de uitoefening van ondergeschikte nevenactiviteiten in de vorm van een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ondergeschikte nevenactiviteiten mag mogen alleen plaatsvinden in de bestaande gebouwen;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van het bruto vloeroppervlak van de bestaande gebouwen; ondergeschikte nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan als ze zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels of daarmee wat betreft de milieuhinder vergelijkbare activiteiten. Daarbij zijn in ieder geval de volgende functies (ook) toelaatbaar:
  1. veeartsenpraktijk;
  2. hoefsmederij;
  3. ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, etc.);
  4. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
  5. hoveniersactiviteiten;
  6. kinderboerderij;
  7. kano-, roeiboot- en fietsenverhuur;
  8. sociale functie, zoals een kinderopvang of een zorgboerderij;
  9. milieueducatie / rondleidingen;
  10. musea / tentoonstellingsruimte / atelier;
- c. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van de verkoop van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf en daaraan ondergeschikt gerelateerde producten uit de streek tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. horeca is niet toegestaan, met uitzondering van kleinschalige horeca in de vorm van een theeschenkerij, een proeverij, een boerderijcafé, of vergelijkbare functie met aan maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gevoelige objecten en/of bedrijven mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er vindt geen opslag en/of stalling van goederen en materiaal plaats buiten de bedrijfsgebouwen;
- g. parkeren vindt plaats op eigen erf;
- h. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige toename van het verkeer;
- i. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.1 sub d, voor het gebruik van een agrarische bedrijfswoning door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf, mits er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



## Artikel 7 Agrarisch - Paardenhouderij

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. productiegerichte paardenhouderij;
- b. ondergeschikte neventak in de vorm van een niet-grondgebonden (intensief) veehouderijbedrijf, met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 750 m<sup>2</sup>;
- c. gebruikgerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gebruikgerichte paardenhouderij';
- d. manege voor stalling van paarden en het uitoefenen van de ruitersport ter plaatse van de aanduiding 'manege', met dien verstande dat voor het adres Nekkerweg 13a tevens ten dienste van en aan de manege ondergeschikte horecavoorzieningen is toegestaan, uit de categorie 1 zoals genoemd in de bij de regels behorende Bijlage 2 Lijst van toegelaten horecatypen;
- e. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'pad';
- f. wonen ten behoeve van het bedrijf, tenzij staat aangegeven dat een woning niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

### 7.2 Bouwregels:

#### 7.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
- b. Indien een bouwwerk nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden;
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- d. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

#### 7.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende gebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
  4. indien de afstand vanaf de gevellijn niet meer dan 18 m bedraagt, gelden de volgende regels:
    - de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
    - de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
    - de bouwhoogte is niet hoger dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
    - gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling van de kap niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
  5. indien de afstand vanaf de gevellijn meer dan 18 m bedraagt, gelden de volgende regels:
    - de goothoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
    - de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
    - gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling van de kap niet minder dan 15° en niet meer dan 30° mag bedragen;
  6. indien een bouwwerk zowel binnen als buiten de afstand van 18 m van de gevellijn, als bedoeld onder 4 en 5 is gelegen, gelden de regels als genoemd onder 4;



- b. per bouwvlak één bedrijfswoning, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met inachtneming van de volgende regels:
1. de bedrijfswoning mag uitsluitend vooraan binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
  4. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
  5. de inhoud van een bedrijfswoning, niet zijnde een stolp, inclusief aan- en uitbouwen mag niet groter zijn dan 750 m<sup>3</sup>;
  6. de bedrijfswoning mag als een stolpwoning worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
    - de oppervlakte mag niet minder dan 225 m<sup>2</sup> (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m<sup>2</sup> (20 x 20 m) bedragen;
    - de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
    - de dakhelling van de piramidekap mag niet minder dan 45° en niet meer dan 52° bedragen;
  7. de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 9 m;
  8. als de bestaande afstand minder dan 9 m bedraagt, dan geldt deze mindere afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
  9. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd, dan nadat of tegelijkertijd de bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke inhoud van niet minder dan 1.500 m<sup>3</sup> zijn of worden gerealiseerd.

### **7.2.3 Pronkgevels**

Uitsluitend bij een stolpwoning en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een verbijzondering van de voorgevel in de vorm van een pronkgevel toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan tweemaal de bestaande goothoogte van de stolpwoning bedragen;
- b. de breedte mag niet meer dan 1/3 van de voorgevel van de stolpwoning bedragen;
- c. de bouwdiepte vanaf de voorgevel mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 bedragen;
- e. het midden van de pronkgevel mag uitsluitend op het midden van de voorgevel van het hoofdgebouw liggen;
- f. de dakhelling van de kap van de pronkgevel mag niet meer bedragen dan die van het hoofdgebouw.

### **7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een voedersilo mag niet meer dan 15 m bedragen en de bouwhoogte van een mestsilo mag niet meer dan 6 m inclusief afdekking bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag maximaal 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad' is een toegangspoort toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
  1. de toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden;
  2. de bouwhoogte van de poort mag niet meer dan 4 m bedragen.

## **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.1 sub b indien de woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving van het in dat lid bepaalde, niet in redelijkheid kan worden gevergd van de eigenaar en/of gebruiker van de woning;
- b. lid 7.2.2 sub a onder 1, voor het bouwen buiten het bouwvlak, mits:
  - wordt gebouwd binnen een denkbeeldige rechthoek (dan wel een vlak dat zoveel mogelijk de

**rechthoeksvorm benadert)** met een oppervlakte van ten hoogste 2 ha, waarvan het bestaande bouwvlak deel uitmaakt;

- er geen m.e.r.-plichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt

en tevens is voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. voor de concrete situatie moet zijn aangetoond dat er binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende ruimte is;
2. er moet sprake zijn van een niet-grondgebonden (intensief) veehouderijbedrijf dat moet uitbreiden in verband met wettelijke eisen op het gebied van milieu en/of dierenwelzijn;
3. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing die uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
4. bij de inpassing van nieuwe bouwwerken moet rekening worden gehouden met de belangen van de omgevingsaspecten en moeten de volgende kernkwaliteiten worden behouden of versterkt:
  - de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster, zoals die in bijlage 4 zijn aangegeven;
  - de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 5 zijn aangegeven.

**5. de omgevingsvergunning is voorbereid door middel van een keukentafeloverleg.**

- c. lid 7.2.2 sub a onder 3, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan op basis van het op de planverbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage (%)' is toegestaan, mits dit voortvloeit uit wettelijke bepalingen op het gebied van milieu, dierenwelzijn of diergezondheid en dit niet leidt tot het houden van meer dieren;
- d. lid 7.2.2 sub a onder 5 voor het bouwen tot een goothoogte van maximaal 7 m, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster, zoals die in bijlage 4 zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;
- e. lid 7.2.2 sub a onder 6, voor het bouwen van een bouwwerk dat zowel binnen als buiten de afstand van 18 m van de aangegeven gevellijn is geprojecteerd, in overeenstemming met de bouwmaten die zijn gesteld in 7.2.2 sub a onder 4 voor het deel van het gebouw dat binnen de afstand van 18 m van de aangegeven gevellijn is geprojecteerd en in overeenstemming met de bouwmaten die zijn gesteld in 7.2.2 sub a onder 5 voor die delen van het bouwwerk die buiten de afstand van 18 m van de aangegeven gevellijn is geprojecteerd, mits:
  1. met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;
  2. er sprake is van een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing die uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
  3. de omgevingsvergunning door middel van een keukentafeloverleg is voorbereid;
- f. lid 7.2.2 sub b onder 4 voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;
- g. lid 7.2.2 sub b onder 7 voor het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens.

## **7.4 Specifieke gebruiksregels**

### **7.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen van welke soort dan ook, anders dan ter plaatsnoodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen voor statische opslag, voor zover deze opslag meer ruimte inneemt dan 1.000 m<sup>2</sup>, alsmede het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. het gebruik voor verblijfsrecreatie;
- d. gebruik als manege, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'manege';

- e. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van productenvafkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- f. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw;
- h. het houden van vee op een verdieping.

#### **7.4.2 Paardenbak**

Binnen de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' is de aanleg van een paardenbak toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. per bouwvlak is maximaal één paardenbak toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 5 m.

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **7.5.1 Plattelandswoning**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 7.1 sub f, voor:

- a. het gebruik van een agrarische bedrijfswoning door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf, mits er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (plattelandswoning) en
- b. het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij deze plattelandswoning, waarbij de regels die zijn opgenomen in 21.2.3 van overeenkomstige toepassing zijn.

## Artikel 8 Bedrijf

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 Lijst van toegelaten bedrijfstypen;
- b. ambachtelijke meubelmakerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke meubelmakerij';
- c. delfstofwingebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - delfstofwingebied';
- d. garagebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
- e. mechanisatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mechanisatiebedrijf';
- f. waterschapswerf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterschapswerf';
- g. wonen ten behoeve van het bedrijf, tenzij staat aangegeven dat een woning niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'

alsmede voor:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' het behoud en bescherming van rijksmonumenten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en bescherming van karakteristiek bouwwerken.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
- b. Indien een bouwwerk nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden;
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- d. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

#### 8.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende gebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
  3. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 45° mag bedragen;
  4. de voorgevel van een bedrijfsgebouw is minimaal 10 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning gelegen;
  5. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-delfstofwingebied' gelden de volgende regels:
    - de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing is maximaal 50 m;
    - de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- b. per bouwvlak één bedrijfswoning, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum

aantal wooneenheden' en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met inachtneming van de volgende regels:

1. de bedrijfswoning mag uitsluitend vooraan binnen het bouwvlak worden gebouwd;
2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m tenzij anders is aangegeven;
3. de inhoud mag inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
4. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
5. de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 m.

### **8.2.3 Pronkgevels**

Uitsluitend bij een stolpwooning en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een verbijzondering van de voorgevel in de vorm van een pronkgevel toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan tweemaal de bestaande goothoogte van de stolpwooning bedragen;
- b. de breedte mag niet meer dan 1/3 van de voorgevel van de stolpwooning bedragen;
- c. de bouwdiepte vanaf de voorgevel mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 bedragen;
- e. het midden van de pronkgevel mag uitsluitend op het midden van de voorgevel van het hoofdgebouw liggen;
- f. de dakhelling van de kap van de pronkgevel mag niet meer bedragen dan die van het hoofdgebouw.

### **8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag niet meer 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van silo's en tanks mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van landhekken mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

## **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.1 sub b indien de woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving van het in dat lid bepaalde, in redelijkheid niet kan worden geveerd van de eigenaar en/of gebruiker van de woning;
- b. lid 8.2.2 voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.

## **8.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- b. het gebruik van gebouwen voor een webwinkel;
- c. het gebruik, het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gerede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, alsmede het gebruik, het aanwezig of opgeslagen hebben in enigerlei vorm van andere al dan niet afgedankte stoffen of materialen, van welksoort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het bedrijf.

### **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 8.4 sub b voor het toestaan van twee webwinkels, met dien verstande dat de oppervlakte van de webwinkel niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen.



## **Artikel 9 Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bebouwing ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen en gasvoorzieningen, voorzieningen voor telecommunicatie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, uitgezonderd bedrijfswoningen;
- b. gemaal, ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- c. radiobaken ten behoeve van het vliegverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nutsvoorziening-radiobaken';
- d. pompgemalen, een waterzuiveringsinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie';
- e. gasdrukmeet- en regelstations, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasdrukmeet- en regelstation'.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Algemeen**

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd.
- b. Indien een bouwwerk nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden.

#### **9.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven.

#### **9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer bedragen dan 10 m.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.1 sub b, indien het bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving van het dat lid bepaalde, in redelijkheid niet kan worden geveerd van de eigenaar en/of gebruiker van het bouwwerk.





## Artikel 10 Detailhandel - Tuincentrum

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel - Tuincentrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ten behoeve van het kweken en verzorgen van siergewassen, het ontwerpen, aanleggen en onderhouden van siertuinen met de daarbij behorende middelen, alsmede de verkoop daarvan en voor de verkoop van tuinbenodigdheden;
- b. de verkoop van showmodellen van tuinhuisen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - showmodel'; (purmerenderweg 43)
- c. een autoverhuurbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - autoverhuur'; (purmerenderweg 43a)
- d. een dierenkliniek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek'; (purmerenderweg 43a)
- e. caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- f. wonen ten behoeve van het bedrijf.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mogen mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- b. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

#### 10.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende gebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met in achtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
  3. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg, te worden voorzien waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 45° mag bedragen;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel' mogen gebouwen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
  5. per bouwvlak één bedrijfswoning met inachtneming van de volgende regels:
    - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m tenzij anders is aangegeven;
    - de inhoud mag inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
    - de bedrijfswoning dient moet zijn voorzien van een kap haaks op de weg, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
    - de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 m.

#### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken waaronder overkappingen, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.2 voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de

kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster, zoals die in bijlage 4 zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.

## Artikel 11 Dienstverlening

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. wonen ten behoeve van het bedrijf.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

#### 11.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak:

- a. bedrijfsgebouwen, met in achtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
  3. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 45° mag bedragen;
  4. de voorgevel van een bedrijfsgebouw is minimaal 10 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning gelegen;
- b. per bouwvlak één bedrijfswoning met inachtneming van de volgende regels:
  1. de bedrijfswoning er mag uitsluitend vooraan binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m tenzij anders is aangegeven;
  3. de inhoud mag inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
  4. de bedrijfswoning moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
  5. de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 m.

#### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.2.2 voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.



## **Artikel 12 Groen**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. verhardingen.

### **12.2 Bouwregels**

#### **12.2.1 Gebouwen**

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 3,5 m bedragen.



## Artikel 13 Horeca

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uitsluitend in de categorieën 1, 2 en 3, zoals genoemd in de bij de regels behorende Bijlage 2 Lijst van toegelaten horecatypen, met dien verstande dat voor het adres Nekkerweg 24 tevens mag worden overnacht;
- b. wonen ten behoeve van het bedrijf

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en bescherming van karakteristieke bouwwerken.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
- b. Indien een bouwwerk is aangeduid als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de hoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden;
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- d. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen. .

#### 13.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende gebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met in achtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
  3. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg, te worden voorzien waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 45° mag bedragen;
- b. per bouwvlak één bedrijfswoning met inachtneming van de volgende regels:
  1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m tenzij anders is aangegeven;
  2. de inhoud mag inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap haaks op de weg, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
  4. de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 m.

#### 13.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:



- a. lid 13.2.1 sub b, indien de woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving van het in dat lid bepaalde, niet in redelijkheid kan worden gevergd van de eigenaar en/of gebruiker van de woning;
- b. lid 13.2.2 sub a onder 3 en b onder 3, voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.

## **Artikel 14 Maatschappelijk**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- c. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- d. een zorginstelling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
- e. wonen ten behoeve van de maatschappelijke voorziening;

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' het behoud en bescherming van rijksmonumenten.

### **14.2 Bouwregels**

#### **14.2.1 Algemeen**

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

#### **14.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal wooneenheden niet meer dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg, waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 45° mag bedragen.

#### **14.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2.2 sub d, voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.



## **Artikel 15 Natuur**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden;
  - b. groenvoorzieningen;
  - c. bermen en beplanting;
  - d. onverharde paden;
  - e. waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbij behorende;
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### **15.2 Bouwregels**

#### **15.2.1 Gebouwen**

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **15.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bouwwerk, mag niet meer dan 1 m bedragen.

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, wordt gerekend:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het gebruik van de onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen;
- c. het gebruik als volkstuin;
- d. het gebruik van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen;
- e. het gebruik als motorcrossterrein.

### **15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **15.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het vergraven en/of dempen van sloten en andere watergangen, het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
- e. het beplanten, aanbrengen van houtgewas en bebossen van gronden, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan als zijnde beplant met houtgewas of niet anders als bosgrond konden worden aangemerkt;
- f. het vellen, rooien of verwijderen van houtgewassen;
- g. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
- h. het aanbrengen van bodemdrainage;

- i. het aanbrengen voorzieningen voor recreatief medegebruik.

**15.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 15.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die al in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**15.4.3 Toetsingscriteria**

De in lid 15.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden.

## Artikel 16 Recreatie

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie;
- b. volkstuinen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- c. recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- d. pension ter plaatse van de aanduiding 'pension';
- e. golfterrein ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan';
- f. groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
- g. aan de recreatie genoemd onder c van dit lid ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 11 zoals genoemd in de bij de regels behorende Bijlage 2 Lijst van toegelaten horecatypen.
- h. wonen ten behoeve van het bedrijf, tenzij staat aangegeven dat een woning niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
- b. Indien een bouwwerk is aangeduid als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dien de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden;
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- d. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

#### 16.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende gebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' mogen respectievelijk de goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
  3. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg, waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 45° mag bedragen;
- b. per bouwvlak mag één bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met inachtneming van de volgende regels:
  1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m tenzij anders is aangegeven;
  2. de inhoud mag inclusief aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
  3. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap haaks op de weg, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
  4. de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 m;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' mag per bouwvlak één recreatiewoning worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de goothoogte en de inhoud van recreatiewoningen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 2,5 m en 200 m<sup>3</sup>;
  2. recreatiewoningen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 45° mag bedragen.

### **16.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen**

Bij een recreatiewoning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 8 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van een bijgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 2,5 m en 4 m.

### **16.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.2.1 indien de woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving van het in dat lid bepaalde, niet in redelijkheid kan worden geveerd van de eigenaar
- b. lid 16.2.2 sub a onder 3 en sub b onder 3 voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.

### **16.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecavoorzieningen uit de categorie 2, 3 en/of 4, zoals genoemd in de bij dit plan de regels behorende Bijlage 2 Lijst van toegelaten horecatypen;
- b. het gebruik van gronden voor permanente bewoning;
- c. het gebruik van gronden voor kamperen.

## Artikel 17 Sport

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';
- b. ten dienste van en aan de "Sport" ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 1 zoals genoemd in de bij de regels behorende Bijlage 2 Lijst van toegelaten horecatypen.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravesloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

#### 17.2.2 Gebouwen

De volgende gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak:

- a. bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van een tribune;
  2. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
  3. de bouwhoogte van de tribune niet meer mag bedragen dan 8 m;
  4. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 45° mag bedragen.

#### 17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van een dug-out mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### 17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- e. lid 17.2.2 sub a onder 5 voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.

### 17.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecavoorzieningen uit de categorie 2, 3 en/of 4, zoals genoemd in de bij de regels behorende Bijlage 2 Lijst van toegelaten horecatypen.





## Artikel 18 Tuin

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. ontsluiting aanliggende percelen;
- c. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'pad';

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend erkers aan aanliggende woningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met uitzondering van karakteristieke bouwwerken.
- b. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad' is een toegangspoort toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
  1. de toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden;
  2. de bouwhoogte van de poort en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 4 m bedragen.

#### 18.2.2 Bijbehorende bouwwerken (erkers)

Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:

- a. erkers zijn niet toegestaan bij karakteristieke bouwwerken
- b. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- c. de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning.

#### 18.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend op in het achtererfgebied mag worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.



## Artikel 19 Verkeer

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. straten en paden;
- c. bruggen en viaducten;
- d. voet- en fietspaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water;
- h. opslag van goederen en materialen ten behoeve van het beheer van wegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - steunpunt verkeer';
- i. verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- j. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'

met de voor de hiervoor noodzakelijke gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en met inachtneming van de aangegeven dwarsprofielen ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel' dan wel in de bijlagen opgenomen dwarsprofielen.

### 19.2 Bouwregels

#### 19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en 'specifieke vorm van verkeer - steunpunt verkeer', waarbij de volgende regels in acht worden genomen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven.

#### 19.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, waaronder overkappingen, mag niet meer bedragen dan 10 m.



## **Artikel 20 Water**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterberging;
- c. waterlopen;
- d. bruggen en dammen, uitsluitend voor zover aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan;
- e. steigers ter plaatse van de aanduiding 'steiger'

met de voor de hiervoor en voor het verkeer in en over het water noodzakelijke bouwwerken, geen gebouw zijnde en met inachtneming van de aangegeven dwarsprofielen ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel' dan wel in de bijlagen opgenomen dwarsprofielen.

### **20.2 Bouwregels**

#### **20.2.1 Gebouwen**

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **20.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag maximaal één brug worden gebouwd, met dien verstande dat voor de ontsluiting van (agrarische) bedrijfsactiviteiten in plaats van een brug een dam is toegestaan;
- b. bestaande bruggen en dammen mogen op dezelfde locatie worden vervangen;
- c. de breedte van bruggen en dammen mag niet meer bedragen dan de breedte ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. een dam dient te worden voorzien van een duiker, waarvan de doorsnede tenminste 1 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, gemeten ten opzichte van de hoogte van de aangrenzende oever;
- f. er moet worden voldaan aan de regels van de keur en de geldende beleidsregels van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 20.2.2 voor het vervangen van een brug of een dam op een andere locatie, voor het verbreden van een bestaande brug of dam of voor het bouwen van een tweede brug of dam ten behoeve van de ontsluiting van een agrarisch perceel, mits:

- a. bij het vervangen van een brug of dam op een andere locatie de bestaande brug of dam wordt gesloopt;
- b. er in geval van het bouwen van een tweede brug of dam sprake is van een bedrijfseconomische noodzaak;
- c. de rijbreedte van de brug of dam bij een woonperceel niet meer bedraagt dan 3 m, waarbij de bruto-breedte van de brug of dam in technische verhouding moet staan tot de rijbreedte;
- d. de rijbreedte van de brug of dam bij een (agrarisch) bedrijfsperceel niet meer bedraagt dan 10 m, waarbij de bruto-breedte van de brug of dam in technische verhouding moet staan tot de rijbreedte;
- e. met de verbrede of nieuwe brug of dam of de verplaatste brug of dam de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster, zoals die in bijlage 4 zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;
- f. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheidssituatie;
- g. er kan worden voldaan aan de regels uit de keur en de geldende beleidsregels van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

#### **20.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een verboden gebruik van deze gronden wordt in ieder geval gerekend het gebruik als ligplaats voor woonschepen of recreatie- of pleziervaartuigen.

#### **20.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### ***20.5.1 Vergunningplicht***

Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, sloten en andere watergangen te vergraven en/of te dempen.

##### ***20.5.2 Uitzonderingen***

Het onder 20.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. bouwwerkzaamheden zoals de aanleg van een dam met duiker overeenkomstig lid 20.2.2.

##### ***20.5.3 Toetsingscriteria***

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt geweigerd indien door de uitvoering van de onder lid 20.5.1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden in onevenredige mate kunnen worden aangetast.

## Artikel 21 Wonen

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
- b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'pad';
- d. recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- e. drie recreatie-eenheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatie-eenheid'

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' het behoud en bescherming van rijksmonumenten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en bescherming van karakteristiek bouwwerken.

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
- b. Indien een bouwwerk nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden;
- c. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- d. de zijdelingse afstand van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

#### 21.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m, tenzij anders is aangegeven;
- c. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap haaks op de weg;
- d. op de weg, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- e. de inhoud van het woning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- f. de afstand van vrijstaande en aan één zijde aangebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, mag niet minder dan 2,5 m bedragen.

#### 21.2.3 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken, waarbij aanbouwen, uitbouwen en overkappingen niet zijn toegestaan bij karakteristieke bouwwerken;
- b. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m, onverminderd het bepaalde wat betreft de maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup>;
- c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd, onverminderd het bepaalde wat betreft de inhoud van 750 m<sup>3</sup>;



- d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 1 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd, onverminderd het bepaalde wat betreft de maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup>;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- f. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het aanduidingsgebied;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub g, is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte (m<sup>2</sup>) een totale oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan van maximaal 148 m<sup>2</sup>;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan;
- j. de karakteristiek van karakteristieke bouwwerken mag niet worden aangetast.

#### **21.2.4 Pronkgevels**

Uitsluitend bij een stolpwooning en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een verbijzondering van de voorgevel in de vorm van een pronkgevel toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan tweemaal de bestaande goothoogte van de stolpwooning bedragen;
- b. de breedte mag niet meer dan 1/3 van de voorgevel van de stolpwooning bedragen;
- c. de bouwdiepte vanaf de voorgevel mag niet meer dan 0,5 m bedragen;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer dan 2 bedragen;
- e. het midden van de pronkgevel mag uitsluitend op het midden van de voorgevel van het hoofdgebouw liggen;
- f. de dakhelling van de kap van de pronkgevel mag niet meer bedragen dan die van het hoofdgebouw.

#### **21.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 21.2.1 sub b, indien de woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving van het in dat lid bepaalde, niet in redelijkheid kan worden gevergd van de eigenaar en/of gebruiker van de woning;
- b. lid 21.2.2 sub a voor het splitsen van een bestaande woning met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de uitwendige hoofdvorm van het betrokken gebouw, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte blijft zoveel mogelijk gehandhaafd bij karakteristieke gebouwen;
  - 2. het aantal te splitsen eenheden van een gewoon hoofdgebouw, een woning zijnde, mag niet meer dan 4 bedragen en het aantal te splitsen eenheden van een karakteristiek hoofdgebouw, een woning zijnde, mag niet meer dan 2 bedragen;
  - 3. de inhoud van enige wooneenheid mag niet minder bedragen dan 120 m<sup>2</sup>;
  - 4. lid 21.2.3 sub g is van overeenkomstige toepassing;;
- c. lid 21.2.2 sub a ten behoeve van het deels bouwen buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de woning met inachtneming van de volgende regel:
  - 1. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast op gronden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- d. lid 21.2.2 sub c voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg mits de openheid van het landschap niet wordt aangetast

- e. lid 21.2.3 sub f voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster, zoals die in bijlage 4 zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.
- f. lid 21.2.3 sub g voor een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 48 m<sup>2</sup> voor percelen die groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de afwijking kan worden verleend tot 5 m<sup>2</sup> per 0,1 hectare berekend over de eerste hectare, vermeerderd met 10 m<sup>2</sup> per hectare berekend over de volgende hectares;
  - 2. voor de berekening worden delen van 0,1 hectare of delen van een hectare naar boven toe op een geheel afgerond;
  - 3. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van bijgebouwen voor hobbyboeren;
  - 4. voor de berekening van de oppervlakte worden gronden met de agrarische bestemming samengeteld met gronden met de bestemming 'Wonen' voor zover deze gronden direct aan elkaar grenzen en de agrarische gronden in eigendom zijn bij de aanvrager;
  - 5. de gezamenlijke oppervlakte van de met toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid op te richten bijgebouwen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. lid 21.2.3 sub g voor een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 48 m<sup>2</sup> ter vervanging of vernieuwing van bestaande legale bijgebouwen, die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de in lid 21.2.3 onder b tot en met g genoemde maten overschrijdt, mits de afwijking niet wordt vergroot.

## **21.4 Specifieke gebruiksregels**

### **21.4.1 Strijdig gebruik**

Als strijdig gebruik wordt aangemerkt:

- a. het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'rijbak';
- b. het aanleggen of aanwezig hebben van een paddock, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - paddock'.

### **21.4.2 Beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis**

Een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 21.2.3 onder a mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft van milieucategorie 1 of 2, zoals vermeld in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering';
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag plaatsvindt van goederen ten behoeve van het aan huisgebonden beroep en bedrijf;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

## **21.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **21.5.1 Paardenbak en/of paddock**

In afwijking van lid 21.4.1 mogen een paardenbak en/of paddock worden aangelegd onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend eigendomspercelen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> komen voor deze afwijking in aanmerking;
- b. per perceel mogen slechts één paardenbak en paddock worden aangelegd op gronden binnen het bestemmingsvlak en buiten het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- d. de paardenbak en/of paddock dienen in het verlengde van de bestaande bebouwing te worden gesitueerd;
- e. lichtmasten mogen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m, mits zij niet leiden tot lichtoverlast;

- f. de paardenbak mag van een omheining worden voorzien waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

### **21.5.2 Kleinschalig kamperen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 21.1 sub a ten behoeve van een kampeerterrein bij woningen die op de verbeelding als 'Karakteristieke bouwwerken' zijn aangeduid, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing waarmee de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster of van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in de bijlage 4 en 5 zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;
- b. het kampeerterrein mag uitsluitend worden gebruikt gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
- c. het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt niet meer dan 20;
- d. per kampeerterrein worden niet meer dan zes standplaatsen ingenomen door demontabele verblijfsaccommodaties en niet meer dan één standplaats door een trekkershut;
- e. de oppervlakte van het kampeerterrein bedraagt niet meer dan 5.500 m<sup>2</sup>;
- f. het kampeerterrein is gelegen binnen het bouwvlak en, indien daar onvoldoende ruimte beschikbaar is, ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup> op gronden buiten het bouwvlak, waarbij het aanvullende kampeerterrein zijdelings direct aansluit op de grens van het agrarisch bouwvlak;
- g. sanitaire en andere voorzieningen ten behoeve van het kampeerterrein worden uitsluitend gerealiseerd binnen bestaande gebouwen binnen het bestemmingsvlak;
- h. het inrichten of hebben van een kampeerterrein gaat niet gepaard met of wordt gevolgd door uitbreiding van het bouwvlak vanwege de oorspronkelijke bestemming;
- i. het kampeerterrein en de daarbij behorende parkeervoorzieningen beginnen achter de achtergevelrooilijn van de agrarische bedrijfswoning;
- j. de trekkershut wordt zo dicht mogelijk tegen de bestaande op het perceel aanwezige bebouwing gesitueerd;
- k. de inrichting van het kampeerterrein dient plaats te vinden conform een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- l. gedurende de periode van 1 november tot 1 maart mogen geen kampeermiddelen of demontabele verblijfsaccommodaties worden geplaatst en/of geplaatst worden gehouden.

### **21.5.3 Bed and breakfast**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van bepaalde in lid 21.1 sub a ten behoeve van een bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bed and breakfast mag uitsluitend worden gerealiseerd in de bestaande woning en/of de bestaande aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen;
- b. de bed and breakfast verschaft aan niet meer dan 8 personen gelijktijdig nachtverblijf;
- c. parkeren ten behoeve van de bed and breakfast vindt plaats op eigen terrein;
- d. een bed and breakfast in de woning is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie.
- e. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als bed and breakfast mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen mits wordt voldaan aan lid 21.2.3.

## **Artikel 22 Leiding - Gas**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor , het beheer en de instandhouding van hoofdgastransportleidingen met de daarbij behorende belemmeringsstroken;

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **22.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen bij de andere aangewezen bestemmingen is bepaald ten aanzien van het bouwen mogen mag binnen een afstand van 5 m ter weerszijden van de leiding, niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de gasleiding, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

### **22.3 Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 22.2, voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende hoofdbestemming, mits:

- a. de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf toestemming is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder;

### **22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **22.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

#### **22.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

#### **22.4.3 Toetsingscriteria**

De in lid 22.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid 22.1 genoemde leiding ontstaat of kan ontstaan;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.



## **Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor het beheer en de instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding, met de daarbij behorende masten en (veiligheids)voorzieningen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **23.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de In dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;
- c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **23.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 24.2 voor bebouwing ten behoeve van de overige binnen de zone aangewezen bestemmingen, mits:

- a. de veiligheid van de leiding en de leveringszekerheid niet wordt geschaad;
- b. vooraf toestemming is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder;

### **23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **23.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
- b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen;
- d. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
- e. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van de in lid 23.1 omschreven bestemming;
- f. het aanleggen van wegen en parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen van zonneparken.

#### **23.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. werkzaamheden die worden uitgevoerd door (of in opdracht van) de netbeheerder te behoeve van aanpassing, onderhoud en instandhouding van de verbinding.

**23.4.3 Toetsingscriteria**

De in lid 23.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Aan de hand daarvan kan het bevoegd gezag desgewenst voorwaarden verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

## **Artikel 24 Leiding - Riool**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor het beheer en de instandhouding van een rioolpersleiding.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **24.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde voor de onderliggende hoofdbestemming mag, binnen een afstand van 5 m ter weerszijden van de leiding, niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de leiding, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

### **24.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 24.2, voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende hoofdbestemming, mits:

- a. de veiligheid en het doelmatig functioneren van de betreffende leiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf toestemming is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder.

### **24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **24.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers, en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

#### **24.4.2 Uitzonderingen**

De in lid 24.4.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die:

- a. verband hebben met de aanleg van de betreffende ondergrondse rioolpersleiding;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. het normale onderhoud betreffen.

#### **24.4.3 Toetsingscriteria**

De in lid 24.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de rioolpersleiding en van de bijbehorende belemmeringsstrook;
- b. nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.





## **Artikel 25 Leiding - Water**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor het beheer en de instandhouding van een waterleiding, met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **25.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde voor de onderliggende hoofdbestemming mag, binnen een afstand van 5 m ter weerszijden van de leiding, niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de leiding, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

### **25.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 25.2 voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende hoofdbestemming, mits:

- a. de veiligheid en het doelmatig functioneren van de betreffende leiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf toestemming is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder.

### **25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **25.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

#### **25.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 25.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

#### **25.4.3 Toetsingscriteria**

De in lid 25.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid 25.1 genoemde leidingen ontstaat of kan ontstaan;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.



## Artikel 26 Waarde - Archeologie

### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden.

### 26.2 Bouwregels

Op de in lid 26.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde':

- a. (swr-1), alsmede de ringdijk ter plaatse van de bestemming Waterstaat - Waterkering, voor zover dit alle grondroerende werkzaamheden betreft;
- b. (swr-2) voor zover dit bouwwerkzaamheden betreft die dieper zijn dan 0,40 m zijn en een oppervlakte hebben van >50 m<sup>2</sup>;
- c. (swr-3) voor zover dit bouwwerkzaamheden betreft die dieper zijn dan 0,40 m en een oppervlakte hebben van >500 m<sup>2</sup>.

In afwijking van het bepaalde in sub b geldt voor molenplaatsen dat voor werkzaamheden < 50 m<sup>2</sup> de aanvrager een deskundigenrapport overlegt waaruit blijkt of een doorsnede van opbouw en structuur van kaden en waterlopen kan worden opgemeten.

In afwijking van het bepaalde in sub c geldt voor molengangen dat voor werkzaamheden < 500 m<sup>2</sup> de aanvrager een deskundigenrapport overlegt waaruit blijkt of een doorsnede van opbouw en structuur van kaden en waterlopen kan worden opgemeten;

### 26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 26.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen, die niet voldoen aan de in lid 26.2 genoemde bouwregels, op voorwaarde dat:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit een rapport overlegt waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- b. het bevoegd gezag, alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, advies inwint bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

### 26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 26.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de in lid 26.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het graven van sloten evenals het aanleggen van een drainage, voor zover het niet betreft het aanleggen van drainage met het oog op het vervangen van een al bestaand drainagesysteem;
- e. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen

- en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur, het planten, vellen, rooien of beschadigen van bomen anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- g. het maken van dammen, kaden en oeververzwaringen;
  - h. het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van watergangen;

voor zover deze de werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, worden verricht in gebieden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde':

1. (swr-1) voor zover zij betreffen alle grondroerende werkzaamheden;
2. (swr-2) voor zover zij betreffen werkzaamheden dieper dan 0,40 m en een oppervlakte hebben van >50 m<sup>2</sup>;
3. (swr-3) voor zover zij betreffen werkzaamheden dieper dan 0,40 m en een oppervlakte hebben van >500 m<sup>2</sup>.

#### **26.4.2 Uitzonderingen**

De in lid 26.4.1 vervatte vereisten zijn niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
- d. indien het door de gemeente verlangde archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en voor zover de gemeente de gronden voorwerken en werkzaamheden heeft vrijgegeven.
- e. als er op de plek zelf in het verleden reeds verstoring heeft plaatsgevonden op basis van een afgegeven omgevingsvergunning.

#### **26.4.3 Toelaatbaarheid**

Een vergunning als bedoeld in lid 26.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport overlegt waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- b. het bevoegd gezag advies hebben ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

## **Artikel 27 Waarde - Cultuurhistorie**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

### **27.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag ten behoeve van de onderliggende bestemming worden gebouwd met inachtneming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

### **27.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan voor de bouw van bouwwerken bij afwijking van de bouwregels ten dienste van de onderliggende bestemming eisen dat:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport overlegt waaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld en met deze waarden actief rekening wordt gehouden;
- b. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, advies wordt ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- c. de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt.



## **Artikel 28 Waterstaat - Waterkering**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. behoud en bescherming van waterkeringen;
- b. waterstaatsdoeleinden.

### **28.2 Bouwregels**

De volgende bouwregels zijn van toepassing:

- a. op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve waterstaatsdoeleinden;
- b. voor het bouwen ten behoeve van waterstaatsdoeleinden geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 2 m.

### **28.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 28.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering.

Alvorens te beslissen op en aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

### **28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **28.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### **28.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in lid 28.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

#### **28.4.3 Toetsingscriteria**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 28.4.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 28.1 omschreven waarden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de aanlegvergunning voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.





## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 29 Vrijwaringszone - molenbiotoop

#### 29.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt dat de gronden, naast de andere aangewezen bestemmingen(en), tevens zijn bestemd voor het instandhouden van de molenbiotoop.

#### 29.2 Bouwregels

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag op gronden genoemd in lid 29.1, als volgt worden gebouwd:

- a. binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag de maximale bouwhoogte van nieuwe bebouwing en/of verwachte volwassen hoogte van beplanting niet méér bedragen dan  $1/100^{\text{ste}}$  van de afstand tussen het bouwwerk en/of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. bestaande bouwwerken of beplantingen waarvan de hoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a en sub b zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde onder b.

#### 29.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 29.2 sub a en sub b, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig het ten aanzien van de bestemmingen bepaalde, mits de windvangzone van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.



### **Artikel 30 Anti-dubbelregel**

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



## Artikel 31 Algemene bouwregels

### 31.1 Bouwregels bestaande situatie

- a. Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, een grotere bouwhoogte, een grotere goothoogte, een grotere oppervlakte en/of een grotere dan wel kleinere dakhelling heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:
1. de goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling bedragen;
  2. de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

### 31.2 Bouwregels bij in acht te nemen onderlinge afstand

- a. Het is verboden op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.
- b. Voor het bouwen van gebouwen op en onder de onder a genoemde gronden geldt dat een op grond van de hoofdbestemming toelaatbaar geluids- en gevaargevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluids- en gevaargevoelig gebouw niet mag worden gebouwd.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaald onder b ten behoeve van het bouwen van nieuwe dan wel het uitbreiden van bestaande geluids- en gevaargevoelige gebouwen, mits:
1. de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
  2. het externe veiligheidsrisico voor gevaargevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de toegestane waarden voor individueel een groepsrisico in de Wet milieubeheer.



## Artikel 32 Algemene gebruiksregels

### 32.1 Gebruik bestaande situatie

- a. Wanneer het bestaand gebruik van gronden of een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, een grotere oppervlakte beslaat dan in de gebruiksregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag de oppervlakte voor dit gebruik ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen.

### 32.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing binnen het plan, indien dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar ten opzichte van de bestaande situatie (stikstofdepositie) - als bedoeld in 1.19 - op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, sekswinkel, thuiswerk, raamprostitutie en straatprostitutie;
- c. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning.

### 32.3 Parkeervoorzieningen

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het gemiddelde (afrondding naar boven) bepaalde in de actuele ASVV.
- b. In afwijking van sub a hoeft niet voldaan te worden aan de ASVV-norm in het geval Burgemeester en wethouders besloten hebben af te wijken van deze norm op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht,
- c. In het geval de gemeenteraad gedurende de planperiode beleidsregels heeft vastgesteld die parkeernormen bevatten, dient hieraan voldaan te worden. Hetzelfde geldt voor eventuele wijzigingen of vervanging van deze beleidsregels.

### 32.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 32.2, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing binnen het plan wanneer dat leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar, mits
  1. deze stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar geheel wordt gecompenseerd door vermindering van stikstofdepositie elders én
  2. hiervoor een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is verleend óf
  3. hiervoor een door GS afgegeven Verklaring van geen bedenkingen is verleend die in het kader van een omgevingsvergunning is verstrekt, waarbij de toestemming op grond van artikel 2.2aa onderdeel a van het Besluit omgevingsrecht is aangehaakt.
- b. De onder a.2 bedoelde vergunning of de onder a.3 bedoelde verklaring is niet vereist wanneer het bouwactiviteiten, sloopwerkzaamheden of aanlegactiviteiten betreft die op grond van de in werking getreden Wet stikstofreductie en natuurverbetering hiervoor zijn vrijgesteld.





## **Artikel 33 Algemene aanduidingsregels**

### **33.1 Rijksmonument**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zijn de gronden en bouwwerken mede bestemd voor het behoud van de bestaand eculuurhistorische waarde en is het beaalde in de Monumentenwet van toepassing.

### **33.2 Milieuzone - zones wet milieubeheer**

#### **33.2.1 Aanduidingsomschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - zones wet milieubeheer' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen tevens bestemd voor de veiligheid van personen in verband met (een) aanwezige lpg-installatie(s).

#### **33.2.2 Bouwregels**

Er mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten tenzij ze behoren tot de inrichting waartoe ook het vulpunt lpg behoort.

### **33.3 Milieuzone - geurzone**

#### **33.3.1 Aanduidingsomschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geurzone' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de nabijgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie,

#### **33.3.2 Bouwregels**

Er mag geen toename plaatsvinden van geurgevoelige objecten of functies, tenzij ze behoren tot de inrichting zelf.

### **33.4 Geluidzone - industrie**

#### **33.4.1 Aanduidingsomschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige geluidsbron.

#### **33.4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het bedrijf op de gevel van dit geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

#### **33.4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze aanduiding, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronden en bouwwerken als geluidsgevoelig object.

### **33.5 Veiligheidszone - bedrijven**

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven' zijn de gronden naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen tevens bestemd voor het aanhouden van veiligheidsafstanden rondom het meet- en regelstation, om te voorkomen dat er kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

#### **33.5.1 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven' de volgende bouwregels:

- a. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven 1' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bedrijven 2' geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

#### **33.5.2 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven 1' voor beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven 2' voor kwetsbare objecten.

### **33.6 Vrijwaringszone - DME SPY**

De voor 'vrijwaringszone - DME SPY' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het voorkomen van verstoring van het DME systeem van de Luchthaven Schiphol.

#### **33.6.1 Bouwregels**

Op de met 'vrijwaringszone - DME SPY' aangeduide gronden zal de bouwhoogte van bouwwerken binnen de ter plaatse voorkomende bestemmingen ten hoogste de binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - DME SPY' aangegeven 'maximum hoogte (m)', ten opzichte van NAP, dan wel de bestaande bouw- of tiphoogte bedragen. De maximaal toelaatbare bouwhoogte tussen de aangegeven contouren wordt door lineaire interpolatie bepaald.

#### **33.6.2 Afwijkingsbevoegdheid**

Van het bepaalde in artikel 33.6.1 kan door het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning worden afgeweken nadat de minister hierover is geraadpleegd.

## Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

### 34.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de in het plan gestelde regels ten aanzien van de navolgende afwijkingsmogelijkheden, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'Natuur':

- a. voor het afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen en bebouwing binnen 18 m van de gevellijn in de agrarische bestemming;
- b. voor het afwijken voor de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m bedragen;
  2. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
  3. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. het afwijken voor het overschrijden van de voorgeschreven bouwregels voor (bedrijfs)woningen ten behoeve van een vervangende (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de afwijking van de goothoogte en voorgevelbreedte voor woningen mag niet meer dan 60 cm bedragen;
  2. de inhoud van de (bedrijfs) woning mag niet meer dan de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning of maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
  3. een (bedrijfs)woning mag vervangen worden door een stolp, met inachtneming van de volgende regels:
    - het bouwperceel heeft een oppervlakte van niet minder dan 1 ha;
    - de oppervlakte van de stolp mag niet minder dan 225 m<sup>2</sup> (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m<sup>2</sup> (20 x 20 m) bedragen;
    - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
    - de dakhelling mag niet minder dan 45° en niet meer dan 52 ° bedragen;
    - de afstand van de stolp tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
    - het met niet meer dan 5 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van de grens, richting of het profiel van een weg, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een zodanige afwijking noodzakelijk is;
  4. voor het afwijken van in de bouwregels aangegeven minimale afstand van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige sloten;
  5. voor het afwijken van in de bouwregels aangegeven minimale afstand van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de aanwezige kopergravuresloten;
  6. voor het afwijken van de in de bouwregels opgenomen verplichting om binnen een bouwvlak te bouwen, waarbij tot maximaal 5 m buiten de grens van een bouwvlak mag worden gebouwd.

De bovengenoemde afwijkingen kunnen uitsluitend worden verleend, mits met deze afwijking de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 bij deze regels zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt én mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De bovengenoemde afwijkingen genoemd onder **d. tot en met f.** kunnen uitsluitend worden verleend, wanneer er sprake is van een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing die uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

De omgevingsvergunning moet door middel van een keukentafeloverleg zijn voorbereid.

### 34.2 Ondergeschikt wonen

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 1.42, 1.89 en 1.90 voor het huisvesten van één extra huishouden in het hoofdgebouw, dan wel in een bestaand, al dan niet vrijstaand, bedrijfsgebouw of bijgebouw, mits:
1. er binnen het bouwperceel al een (bedrijfs)woning aanwezig is die huisvesting biedt en blijft bieden aan het huishouden van de hoofdbewoner;
  2. de hoofdfunctie van het perceel behouden blijft;
  3. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor de huisvesting van één huishouden van eerste/tweede/derdegraads familieleden van de hoofdbewoner dan wel van één huishouden van de bedrijfsopvolger;
- en tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- de ondergeschikte woning moet voldoen aan het Bouwbesluit;
  - er blijft sprake van één hoofdtoegang;
  - de bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid, tenzij sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg en er wordt voldaan aan de hiervoor geldende wettelijke eisen;
  - de splitsing in meerdere woningen van woningen als bedoeld in lid 1.90, is uitgesloten;
  - er is slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig;
  - er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit en het erf wordt niet opgedeeld;
  - er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 1.42, 1.89 en 1.90 voor het huisvesten van één extra huishouden in een nieuw te bouwen gebouw, met inachtneming van de in sub a genoemde criteria en waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:
1. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing die uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
  2. de omgevingsvergunning moet door middel van een keukentafeloverleg zijn voorbereid.

## Artikel 35 — Algemene procedureregels

### 35.1 — Keukentafeloverleg

#### 35.1.1 — Doel en samenstelling

- a. de methode van het keukentafeloverleg wordt toegepast om te komen tot een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing van bebouwing en/of gebruik met het oog op het bereiken van de kaders waarbinnen de bebouwing en/of het gebruik kunnen worden gerealiseerd;
- b. het keukentafeloverleg worden gevoerd onder verantwoordelijkheid van de gemeente;
- c. aan het keukentafeloverleg nemen in ieder geval deel:
  1. technisch voorzitter en opsteller van het verslag (door de gemeente aangewezen);
  2. de gemeentelijke en/of externe stedenbouwkundige en/of landschapsarchitect;
  3. initiatiefnemer(s) al dan niet met adviseur(s);
  4. betrokken (beleids)ambtenaren;
- d. ad hoc en voor zover relevant kunnen aan de deelnemers van het keukentafeloverleg nog worden toegevoegd:
  1. vertegenwoordiger van de gemeentelijke welstandscommissie;
  2. vertegenwoordiger van andere overheden en/of overheidsdiensten;
  3. vertegenwoordiger van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
  4. de burens en eventuele andere belanghebbenden;
  5. andere deskundigen.

#### 35.1.2 — Werkwijze

- a. De initiatiefnemer dient een verzoek in bij het college van B&W dat uiteindelijk moet leiden tot het verkrijgen van de omgevingsvergunning op basis van een binnenplanse afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels in het bestemmingsplan.
- b. Het verzoek bestaat uit een korte beschrijving van het idee of plan en een eenvoudige schets van de situering.
- c. De gemeente beoordeelt of het verzoek in beginsel binnen de voorwaarden voor afwijking van het bestemmingsplan past of valt in te passen en of het ook overigens op voorhand niet op planologische betetselen stuit.
- d. Wanneer er geen belangrijke obstakels zijn, belegt en regisseert de gemeente vervolgens een keukentafeloverleg op locatie.
- e. Tijdens het overleg worden de ruimtelijke effecten van het beoogde initiatief inzichtelijk gemaakt met inachtneming van de voorwaarden in de afwijkingbepaling van het bestemmingsplan.
- f. Onder verantwoordelijkheid van de voorzitter worden gezamenlijke afspraken gemaakt en een globale inrichtingsschets opgesteld met betrekking tot een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing; die tezamen voldoende aanwijzing geven over in ieder geval de volgende onderwerpen:
  1. de begrenzing van de voorgenomen ontwikkeling, waarbij ook eventuele in de toekomst nog te realiseren ontwikkelingen worden betrokken;
  2. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke opzet;
  3. de eventueel noodzakelijke watercompensatie en/of aanpassingen van (de inrichting van) het oppervlaktewater;
  4. de inrichting met opgaande en/of afscherpende beplanting.
- g. De afspraken en inrichtingsschets worden in een verslag vastgelegd, waaraan alle deelnemers aan het keukentafeloverleg zich committeren.
- h. Het verslag maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag en geldt naast de welstandsnota als kader voor de eventueel noodzakelijke welstandsbeoordeling.



## **Artikel 36 Algemene regels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

### **36.1 Vergunningplicht**

Het is verboden, met uitzondering van de gronden met de dubbelbestemmingen van artikel 22 Leiding - Gas tot en met artikel 27 Waarde - Cultuurhistorie, op of in de in dit plan bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde en niet zijnde werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zijnde:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het verharden van gronden buiten het bouwvlak, met uitzondering van wegen of verhardingen met een oppervlakte kleiner dan 250 m<sup>2</sup>;
- d. het graven, vergraven of dichten van waterlopen;
- e. het beplanten, aanbrengen van houtgewas op en bebossen van gronden, die ten tijde de inwerkingtreding van dit plan als niet zijnde beplant met houtgewas of niet als bosgronden konden worden aangemerkt;
- f. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

### **36.2 Toetsingscriterium**

- a. Het bevoegd gezag verleent een vergunning zoals bedoeld in lid 36.1 als voldoende is gebleken dat de werkzaamheden de kernkwaliteiten van UNESCO- werelderfgoed Droogmakerij de Beemster of van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zoals die in bijlage 4 en 5 zijn aangegeven, worden behouden en/of versterkt;
- b. Alvorens te beslissen over de vergunning wordt door het bevoegd gezag zo nodig advies gevraagd van een daartoe aangewezen beoordelingscommissie van deskundigen.





## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 37 Overgangsrecht

#### 37.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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.

#### 37.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 38 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021'.



## **Bijlagen bij de regels**

## **Bijlage 1 Lijst van toegelaten bedrijfstypen**

## Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijven

Op de volgende bladzijden is de bedrijvenlijst weergegeven met daarin diverse bedrijfstypen die op grond van het bestemmingsplan toelaatbaar worden geacht in het buitengebied van de Beemster. In afwijking van die lijst zijn de volgende bedrijven uitgezonderd van die toelaatbaarheid:

501, 502, 504 Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven

5020.4 Autobeklederijen

5020.5 Autowasserijen

503, 504 Handel in auto- en motorfietsenonderdelen en -accessoires

5148.7 Groothandel in vuurwerk en munitie (meer vanwege gevaaraspect!)

6022 Taxibedrijven

6321 Autoparkeerterreinen, parkeergarages

711 Personenautoverhuurbedrijven



**Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen**

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1			
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
10	-	TURFWINNING											
103		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1			
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1			
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1			
152	0	Visverwerkingsbedrijven:											
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1			
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1			
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:											
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1			
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:											
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1			
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:											
1551	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1			
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			

**Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen**

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	0	Weven van textiel:										
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L

**Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen**

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	0	Constructiewerkplaatsen:										
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	11	- metaalharderen	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	
2852	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2	B	
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m <sup>2</sup>	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m <sup>2</sup>	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:										
29	1	- p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	

**Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen**

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	A	Kantoor machines- en computefabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B		
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:											
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L	
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B		
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B		
40	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1			
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2			
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	F0	windmolens:											
40	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2			
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER											
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:											
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1			
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B		
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		

**Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen**

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1			
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1			
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L	
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1			
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5121	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5123		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1			
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1			
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1			
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoeiën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1			
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
5135		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:											
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1			
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1			
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1			
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:											
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2			
5151.3		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B		
5152.1	0	Grth in metaalertsen:											
5152.2 /3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2			
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2			
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1			
5153.4	4	zand en grind:											
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2			
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1			
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2			
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
5155.1		Grth in chemische producten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B		
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1			

**Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen**

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
60	-	VERVOER OVER LAND										
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										

**Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen**

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7525		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	A5	- oplosmiddelrecovery	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
91	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

## **Bijlage 2 Lijst van toegelaten horecatypen**





## **Bijlage 2 : Lijst van toegelaten horecatypen**

## **Bijlage 2 : Lijst van toegelaten horecatypen**

### **Inleiding**

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om in het bestemmingsplan de toelating van horecabedrijven te regelen. Dit in verband met de overlast die zulke bedrijven kunnen veroorzaken voor omwonenden. Het uitgangspunt hierbij is een indeling van horecabedrijven op basis van ruimtelijk relevante criteria.

Naast het instrument van de ruimtelijke ordening zijn andere bestuursrechtelijke instrumenten, om hinder te voorkomen of in omvang te beperken, de Wet milieubeheer en de APV. Deze bieden echter vaak onvoldoende mogelijkheden om hinder te beperken. De in dit bestemmingsplan opgenomen regeling beoogt dan ook, in aansluiting op de reeds bestaande instrumenten, de nadelige invloed van de vestiging van horecabedrijven op het woon-, werk- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

### **Zonering**

De lijst van toegelaten horecatypen is gebaseerd op de Staat van Horecatypen. Hiermee is aansluiting gezocht bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die al geruime tijd in bestemmingsplannen wordt toegepast. Deze uitgave vormt een goede basis om een categorie-indeling op te stellen met betrekking tot de horeca.

### **Typering**

De verschillende vormen van horecabedrijven zijn onderverdeeld in verschillende horecatypen. De typering is tot stand gekomen op basis van de volgende criteria:

- Geluidhinder vanuit de inrichting;
- Geluidhinder buiten de inrichting veroorzaakt door bezoekers;
- Dansgelegenheid;
- Verstrekking van (alcoholhoudende) dranken;
- Verstrekking van etenswaren voor consumptie ter plaatse;
- Openingstijden;
- Verwant aan detailhandel;
- Verkeersaantrekkende werking.

Op grond van bovenstaande criteria is een indeling gemaakt in vier verschillende horecatypen. De typering loopt op in zwaarte van overlast die horecabedrijven met zich mee kunnen brengen. De volgende typering worden onderscheiden:

- 1 Restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice, Bistro, Crêperie, Lunchroom, Koffie-/theehuis, Koffiebar, IJssalon, Broodjeszaak en Croissanterie
- 2 Restaurant met bezorg- en/of afhaalservice, Cafeteria, Snackbar, Grillroom, Shoarma, Fastfood restaurant, Automatiek, Snelbuffet en Traiteur.
- 3 Café, Bar, Bierhuis, Biljartcentrum, Proeflokaal en Zaalverhuur.
- 4 Discotheek, Bardancing, Partycentrum en Nachtclub.

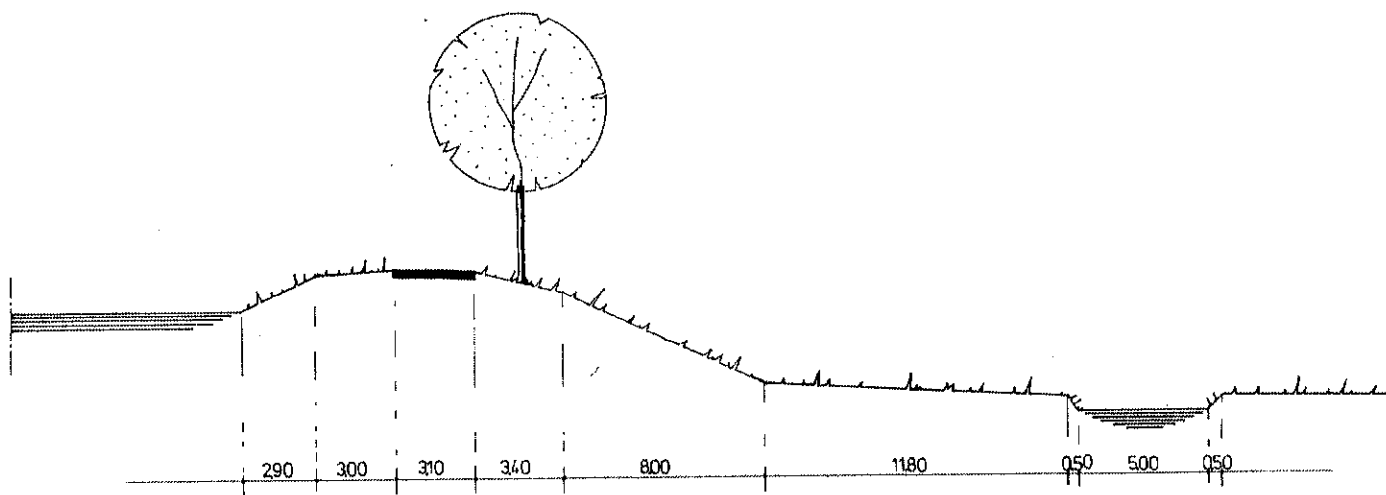
De bedrijven uit categorie 1 zijn in beginsel slechts overdag en beperkt 's avonds open en veroorzaken daardoor slechts beperkte hinder.

Het verschil tussen categorie 1 en categorie 2 is het feit dat het hierbij gaat om laagdrempelige inrichtingen met veel korte bezoeken van mensen om ter plaatse iets eten of drinken of om de etens- en/of drinkwaren elders te nuttigen.

Een café of bar onderscheidt zich van de voorgaande categorieën op basis van het feit dat dit soort bedrijven tot hoofddoel het verstrekken van alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse heeft. De aantasting van het woon- en leefklimaat bestaat daarbij voornamelijk uit de overlast die (dronken) bezoekers tot laat in de avond en 's nachts kunnen veroorzaken.

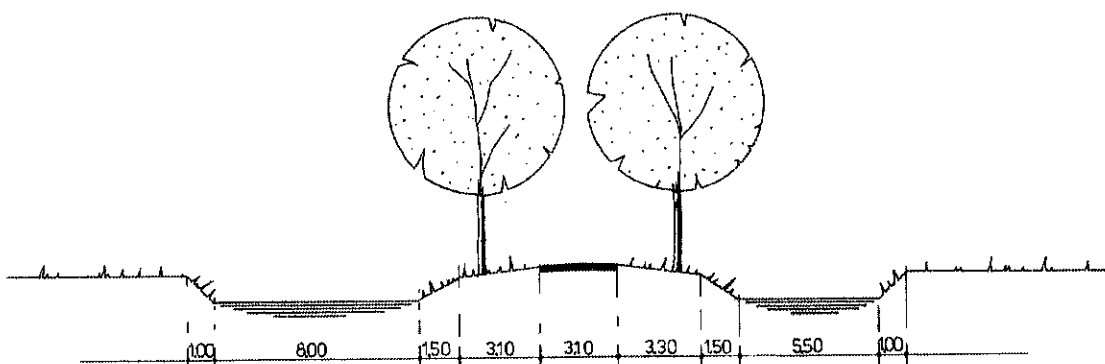
De zwaarste categorie onderscheidt zich van de overige, omdat dit soort bedrijven als hoofddoel het ten gehore brengen van muziek en het bieden van dansgelegenheid heeft. Dit soort bedrijven zijn 's nachts geopend en trekken vaak grote aantallen bezoekers aan. Daardoor kunnen deze categoriebedrijven grote hinder voor de omgeving met zich meebrengen.

## **Bijlage 3 Dwarsprofielen**



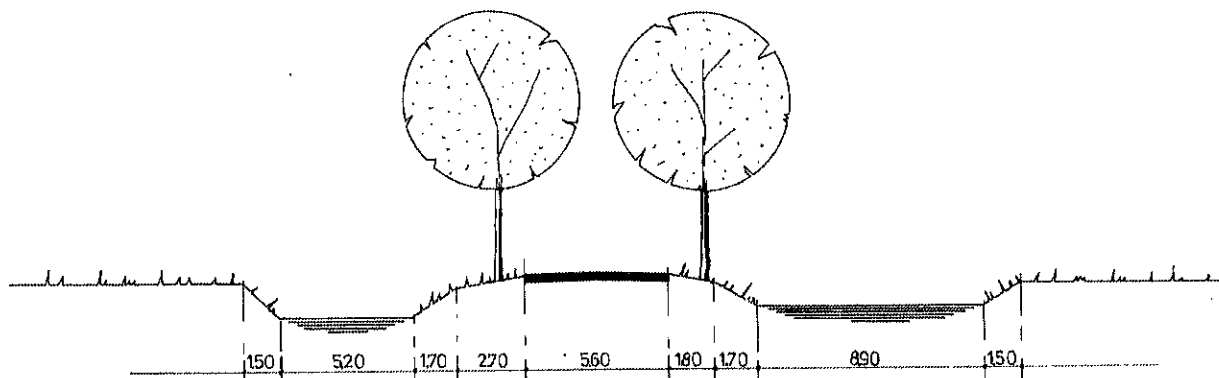
1

westdijk nabij no 20



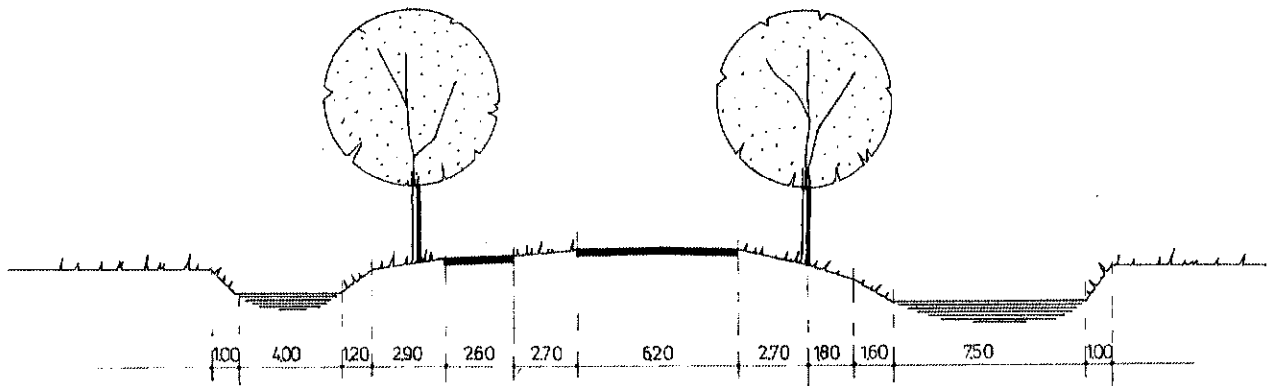
2

wormerweg nabij no 9



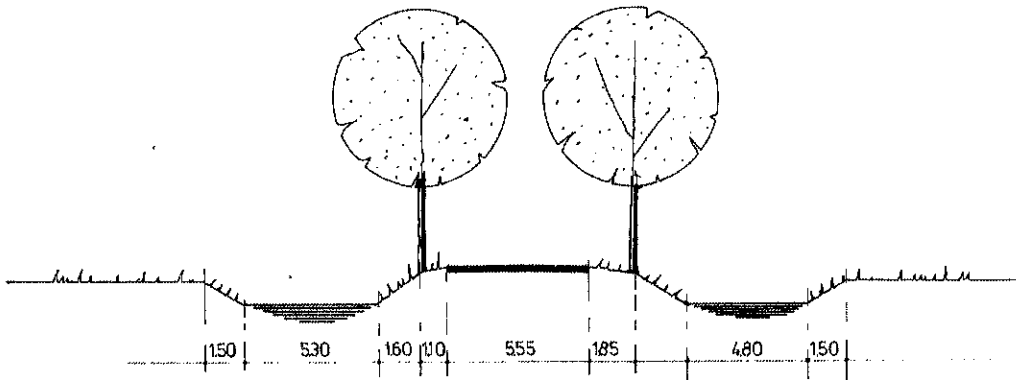
3

zuiderweg nabij no 4



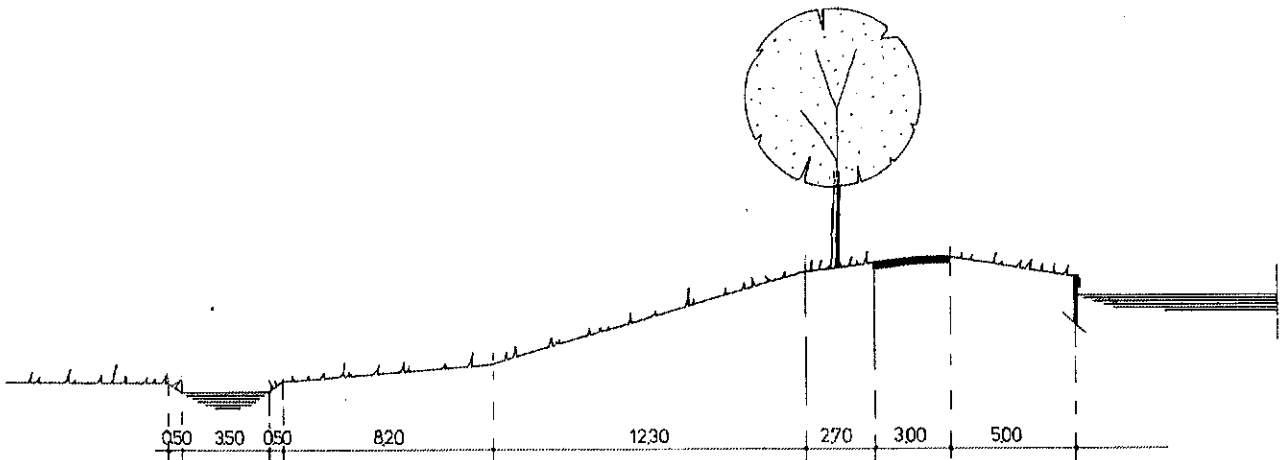
4

schermerhomerweg nabij kruising jisperweg



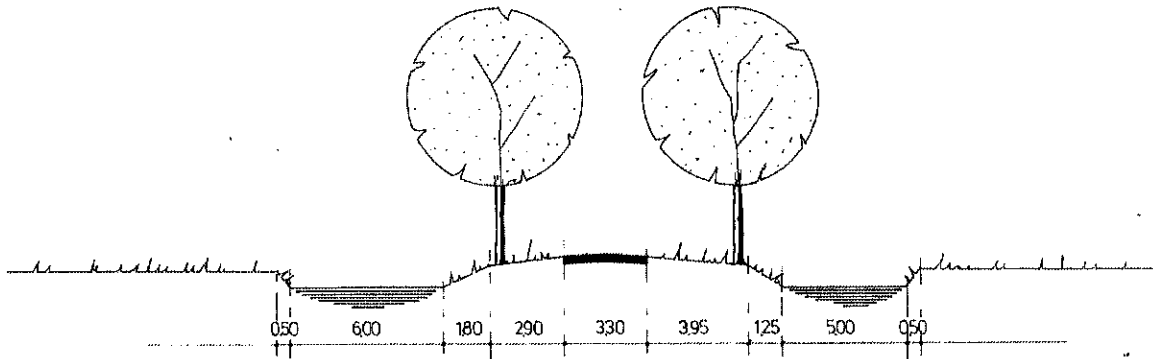
5

jisperweg nabij no 109



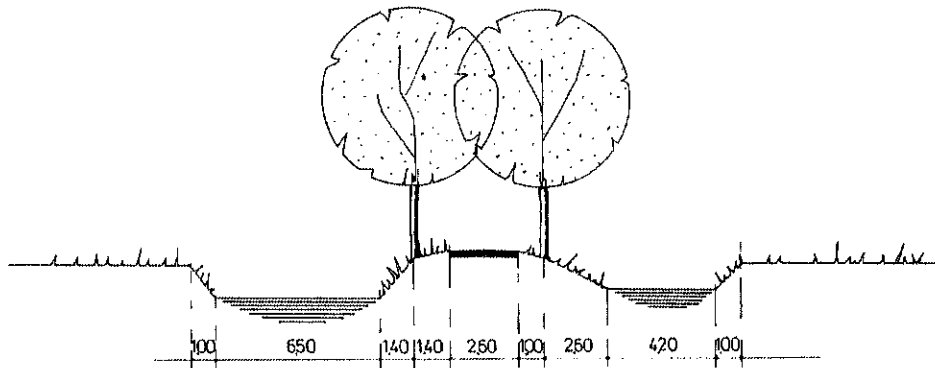
6

zuidijk nabij no 3



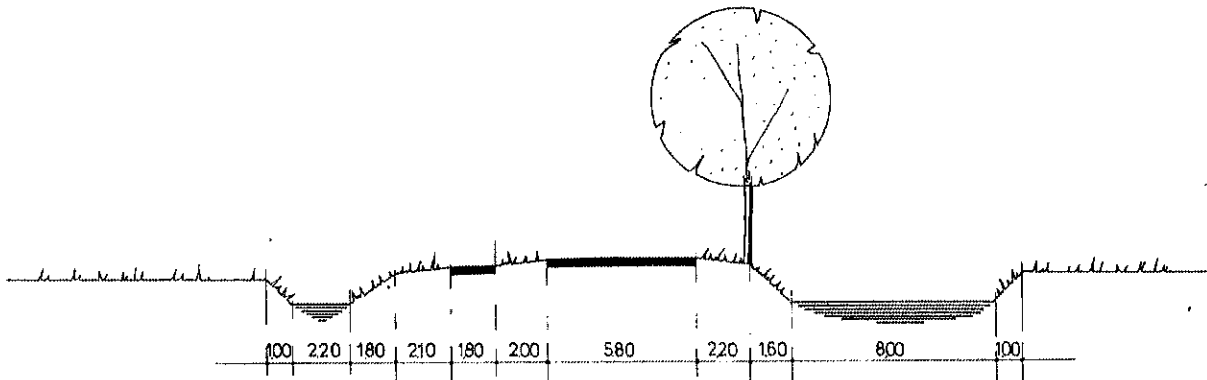
7

mijzerweg nabij no 5



8

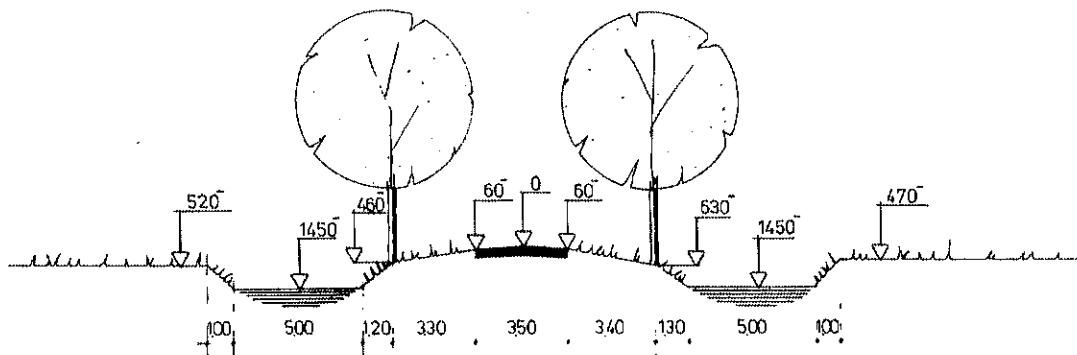
vrouwenweg nabij jispertochtsloot



9

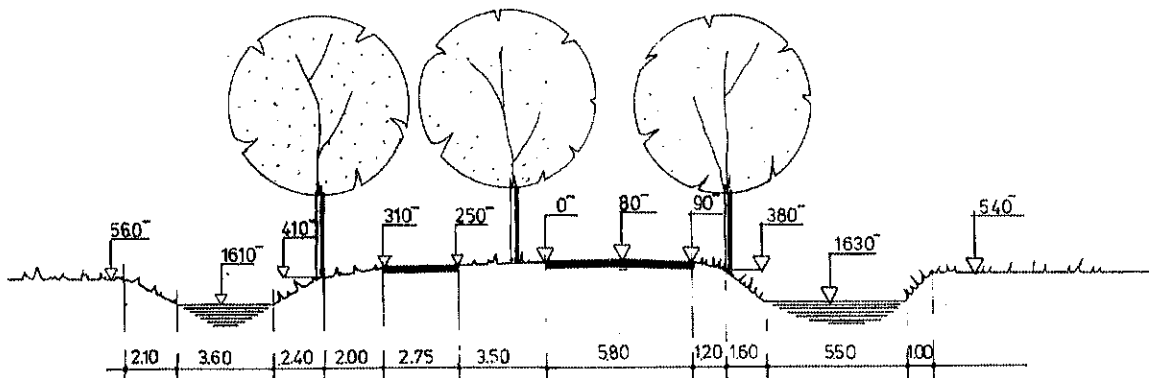
middenweg nabij no 44





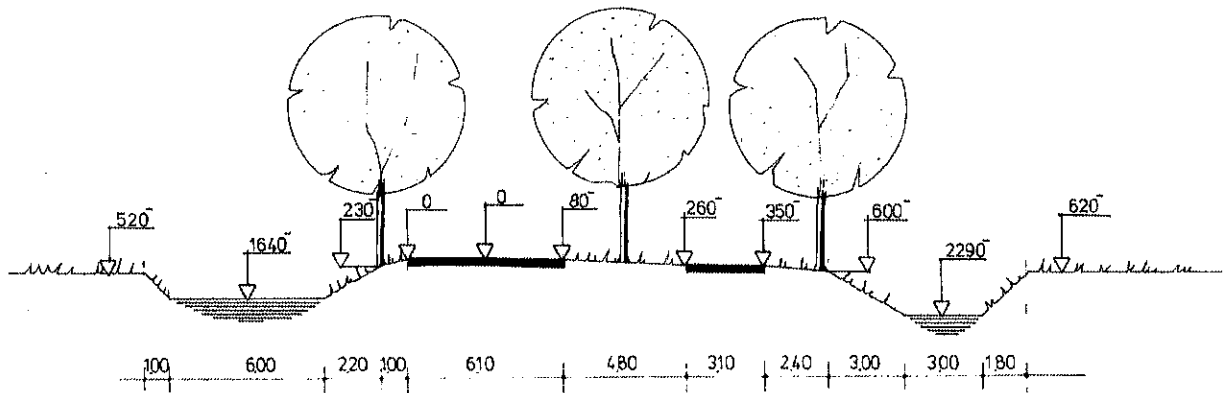
10

oosthuizerweg nabij jispertochtsloot



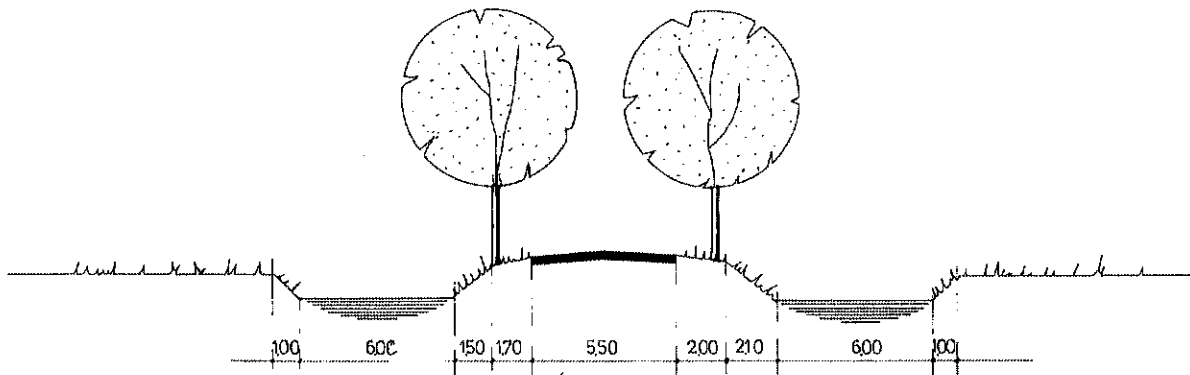
11

middenweg nabij no 105



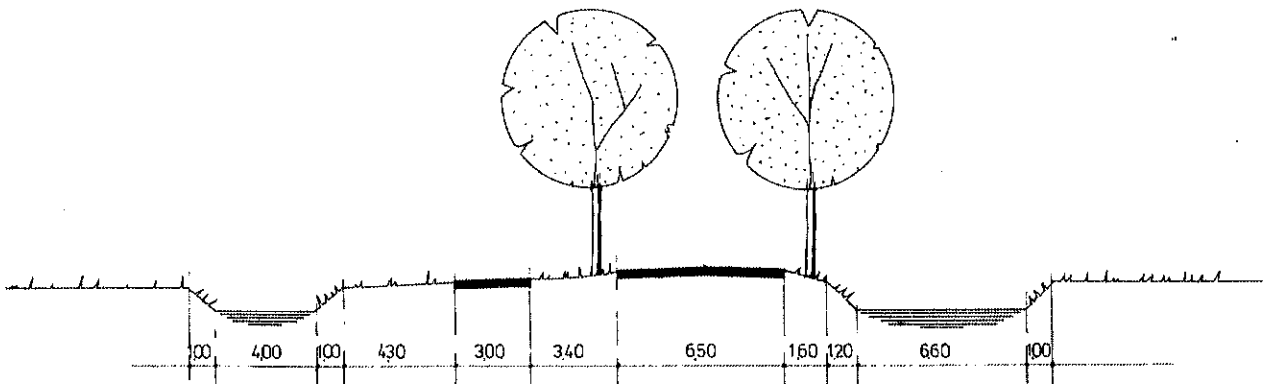
12

middenweg nabij no 193



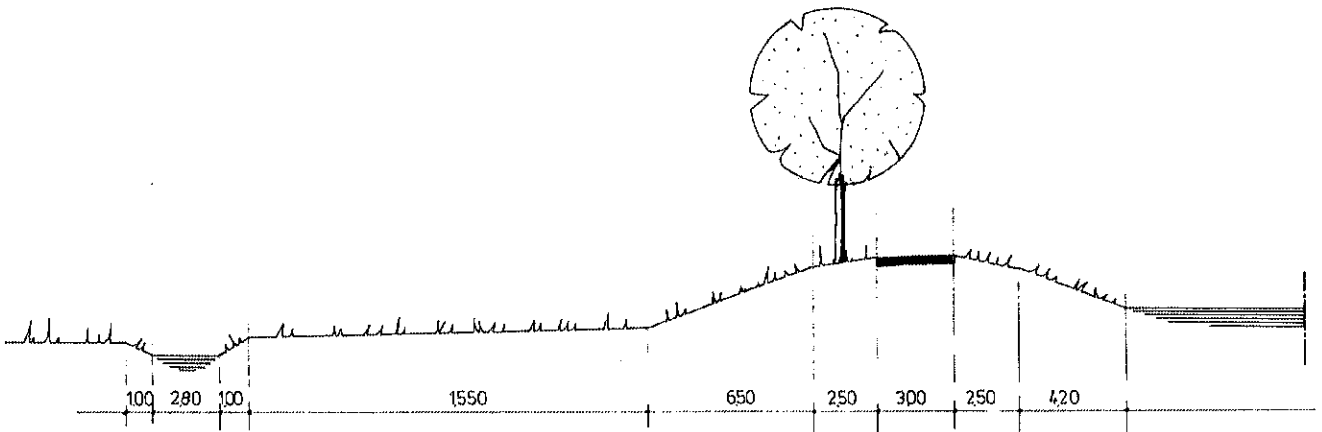
**13**

volgerweg tussen no 28 en 29



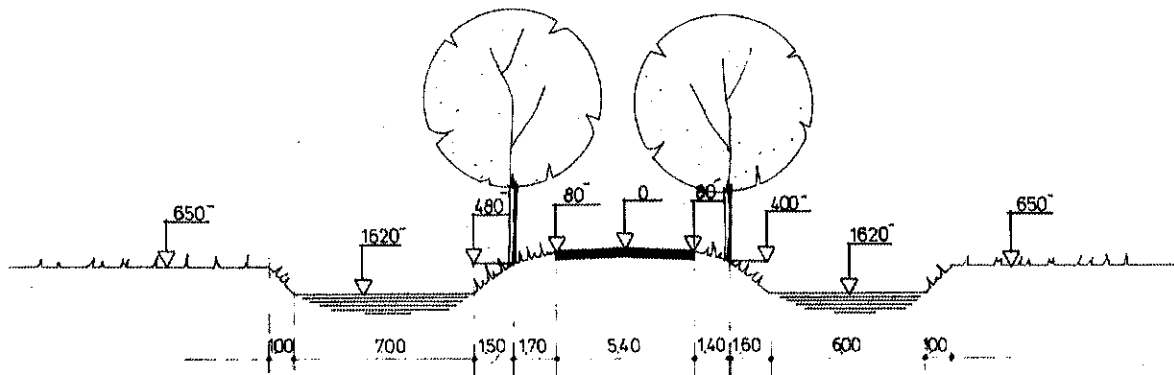
**14**

zuiderweg nabij no 31



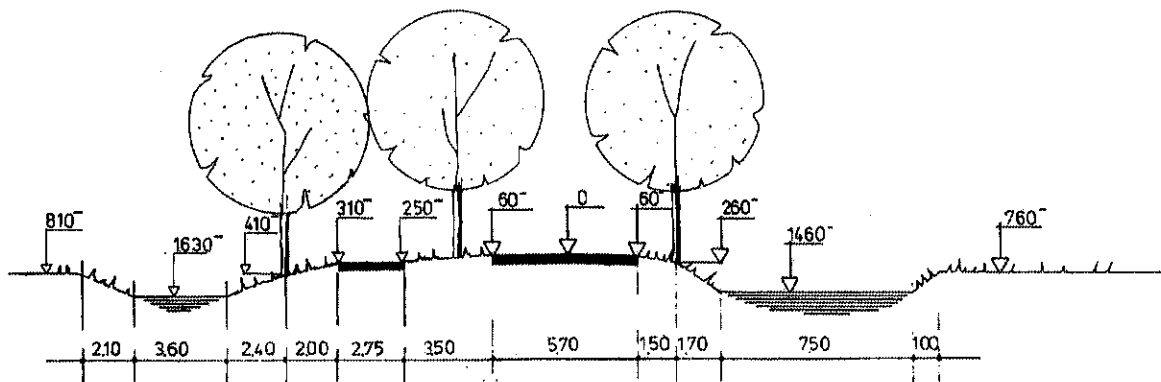
**15**

noorddijk tussen no 7 en 9



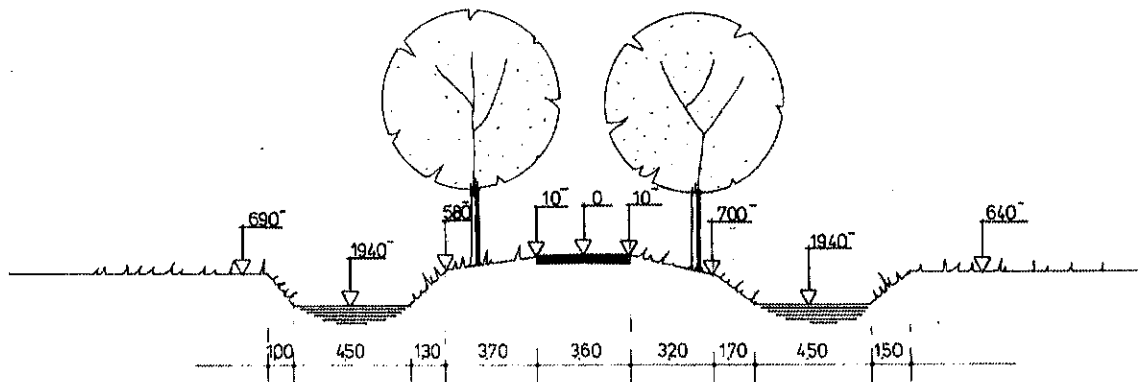
16

hobrederweg nabij no 11



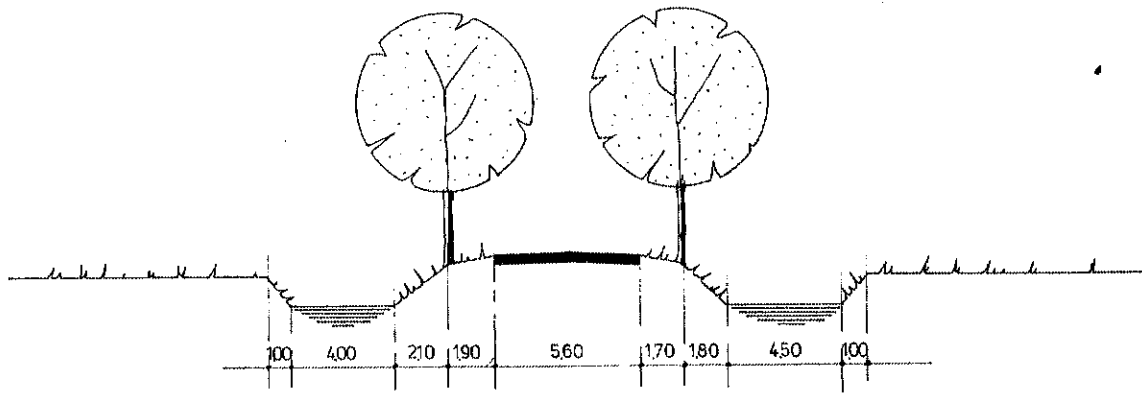
17

rijperweg tussen no 113 en 114



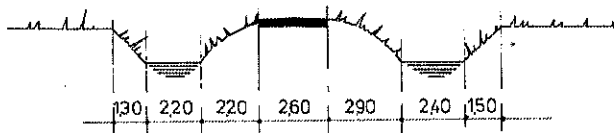
18

nekkerweg ten noorden v/d rijperweg

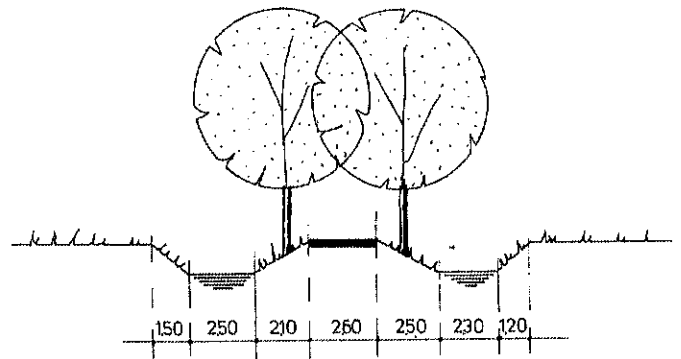


**19**

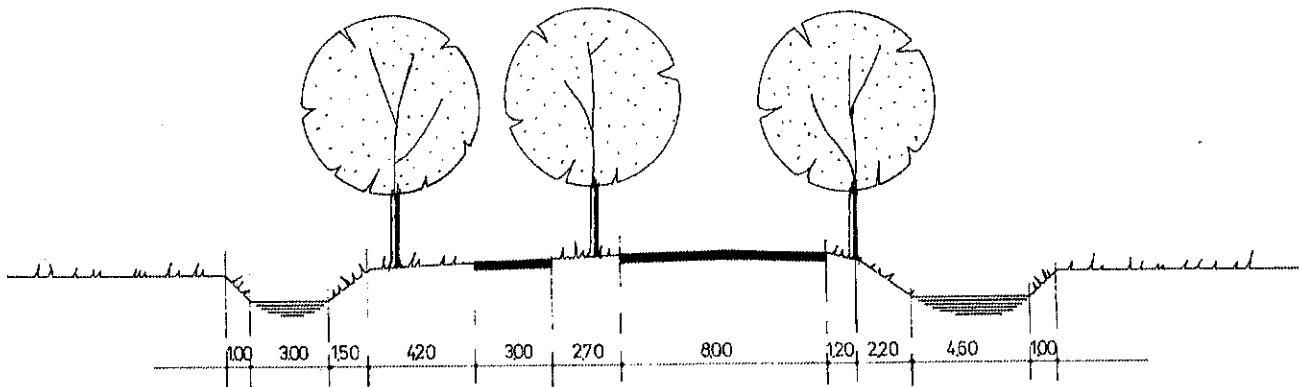
nekkerweg nabij no 37



**20** noorderpad nabij no 1

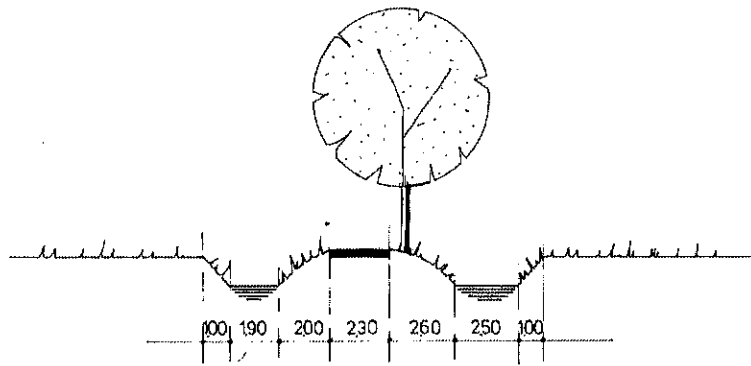


**21** zuiderpad nabij no 8



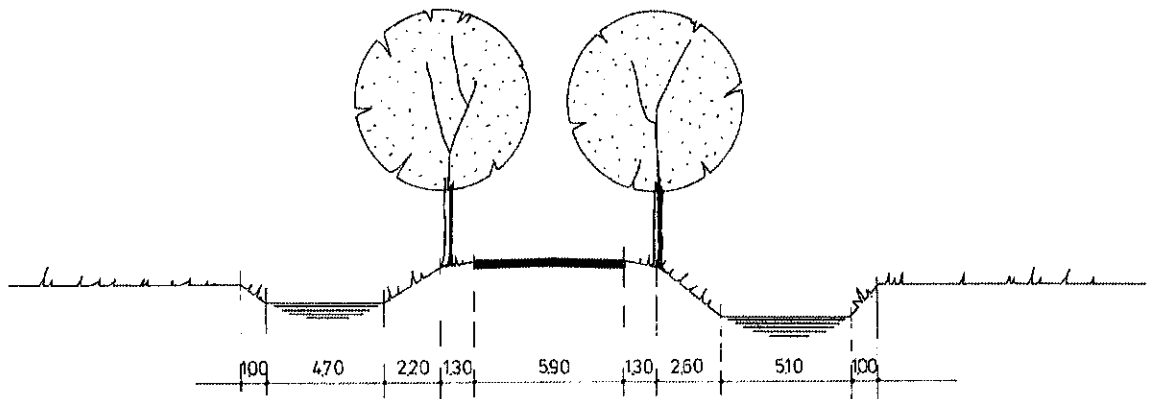
**22**

zuiderweg nabij no 66



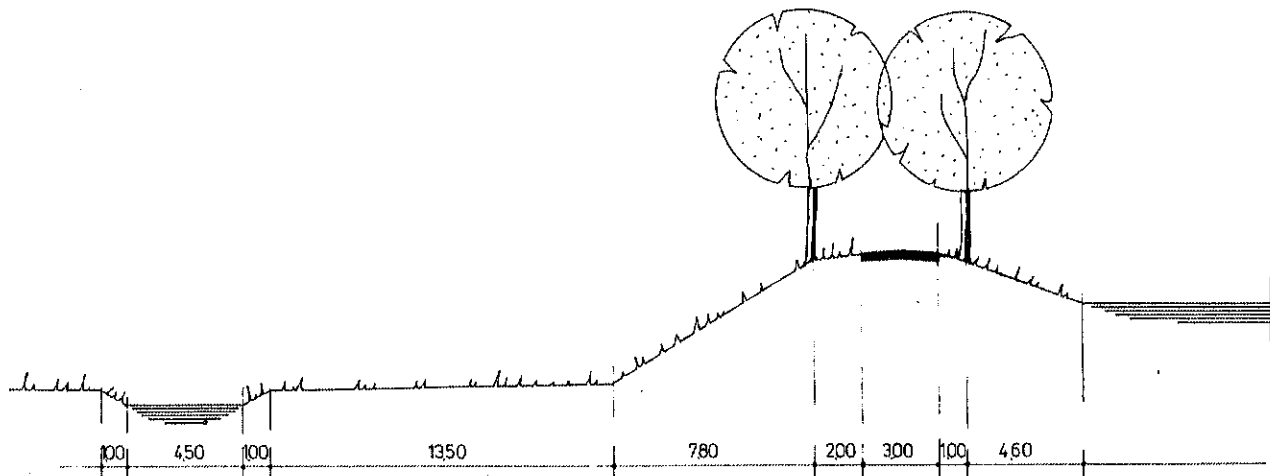
23

kolpad nabij no 2



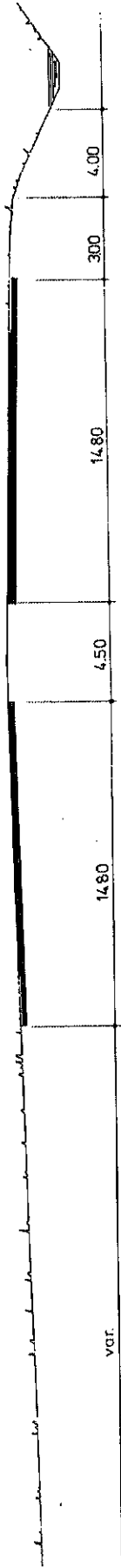
24

purmerenderweg tussen no 29 en 30

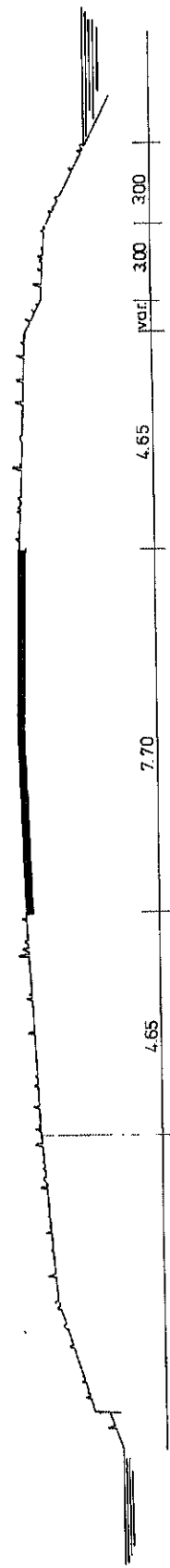


25

oostdijk tussen no 12 en 13



26 autosnelweg A7 tussen de hobredeweg en de oosthuizerweg



27 autoweg N 244 tussen de middenweg en de jisperweg

## **Bijlage 4 Kernkwaliteiten UNESCO-werelderfgoed droogmakerij de Beemster**

## Kernkwaliteiten UNESCO-werelderfgoed droogmakerij de Beemster

### Algemeen

De gemeente hanteert de hierna weergegeven waarden als kernkwaliteiten van het UNESCO-werelderfgoed droogmakerij de Beemster en betreft daarbij het provinciale beleid zoals vastgelegd in paragraaf 6.4.3 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (die als bijlage bij deze regels zijn gevoegd).

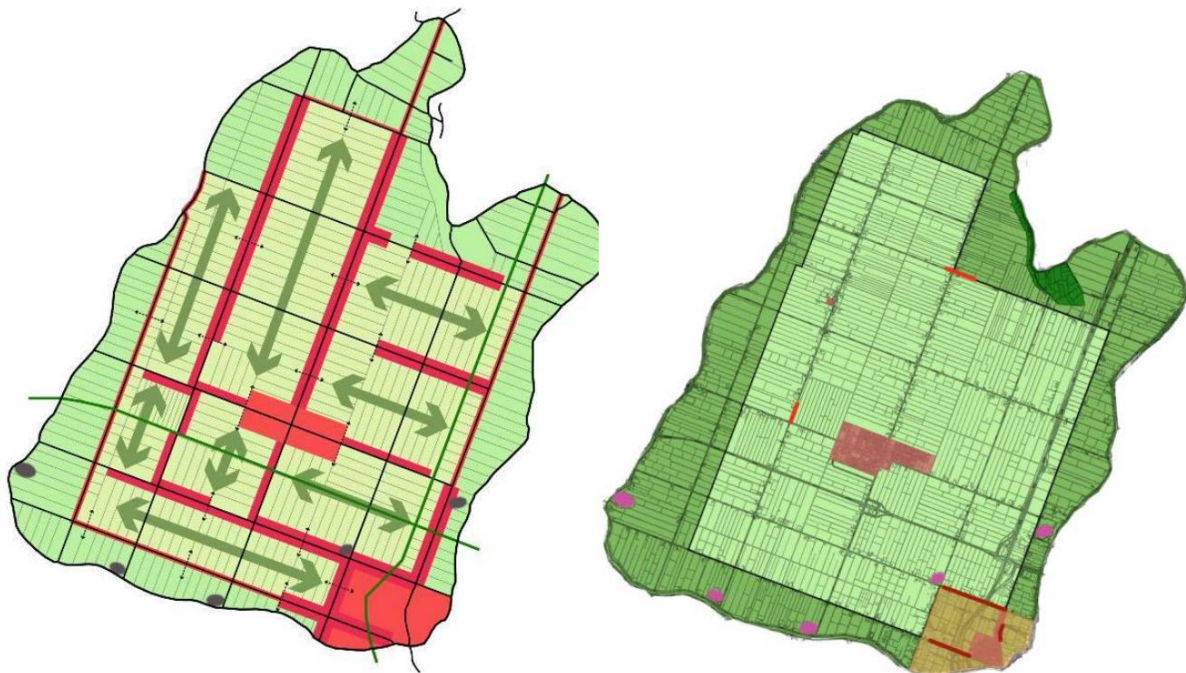
### Waarden op structuurniveau

Het gebied kent de volgende waarden op structuurniveau:

- assenkruis van Middenweg en Middensloot;
- orthogonaal patroon van wegen en water (inclusief profielen, o.a. twee dijken);
- stelsel van tochten, sloten en ringvaart (water/bemaling); bomenlanen en perspectiefwerking; blok-modules, grid van 926 x 926;
- neutraal ruimteschema, zonder hiërarchie; blokken van 1852 x 1852 tot 185 x 926 (perceel) en aanpassingen richting amorf vorm van dijk/ringvaart (mantel). Harmonisch, modulair vierkant;
- oriëntatie van percelen;
- occupatiepatroon op de koppen van de percelen, als gevolg van de oriëntatie van de percelen;
- openheid en weidsheids (ruimtelijk patroon);
- kruispunten en plein(en).

Uitzondering op de regel zijn:

- de 'Tuinhoek' (Nekkerzoom) met een afwijkende maatvoering binnen het geometrisch stelsel;
- polder Kruisoord (donkergroen), een oud stuk veenland met geplooid molengang en een aangepaste verkaveling en wegenstructuur.



*Ruimtelijk patroon van de Beemster en de gebiedsindeling*

### Waarden op erf niveau

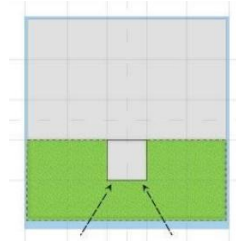
Het gebied kent de volgende waarden op erf niveau:



In de huidige inrichting en opzet van de agrarische erven in de Beemster is een samenhangende (beeld)karakteristiek waarneembaar. In hoofdzaak (nog) herleidbaar vanuit historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. De karakteristieke wijze van het inrichten van het Beemster erf is terug te voeren op negen kernkwaliteiten of spelregels. Gezamenlijk bepalen zij de samenhangende en unieke ruimtelijke beleving en identiteit van de Beemster op erfniveau. Kernkwaliteiten op erfniveau zijn vastgelegd in de rapportage “Beemster erven is WereldERFgoed, Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf.”

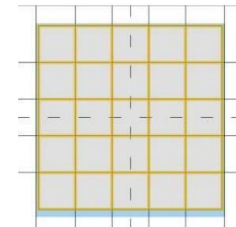
### 1. mathematische organisatie

De relatie tussen [Geef een citaat uit het document of de samenvatting van een interessant punt op. Het tekstvak kan overal in het document worden neergezet. Ga naar het tabblad Hulpmiddelen voor tekenen als u de opmaak van het tekstvak voor het blikvangercitaat wilt wijzigen.] mens/gebruik en ruimte wordt via een geometrisch matenstelsel afgewikkeld. Kenmerkend voor de droogmakerij, maar ook bruikbaar voor de inrichting en de organisatie van het erf.



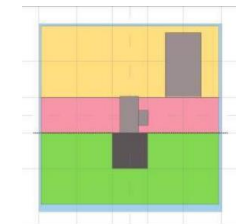
### 2. open representatieve voortuin

Het voorerf wordt tot aan de achtergevel van de woning vrij gehouden van (bij)gebouwen. Over een representatieve tuin, hét visitekaartje van de bewoners, heeft men vrij zicht op de woning.



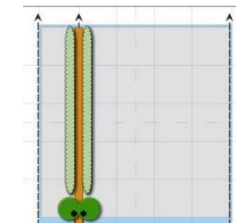
### 3. zonering in gebruik

Het voorste gedeelte van de erf wordt gebruikt als tuin. Direct achter de achtergevel is een zone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt. Vervolgens staan achterop het erf de grotere bedrijfsgebouwen.



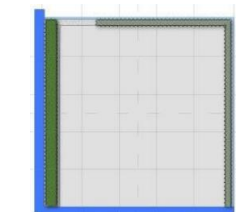
### 4. erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan

Uniek voor de Beemster is het ensemble van toegangsbrug, poort (met hek), poortwachters (bomen) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap.



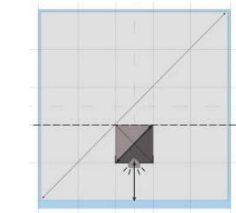
### 5. afbakening erf

Erven worden duidelijk afgebakend. Dit gebeurt met een sloot en streekeigen erfbeplanting vaak bestaand uit in ieder geval een enkele bomenrij op de rand van het erf. Alle bouwwerken zijn compact gesitueerd binnen het bouwvlak.



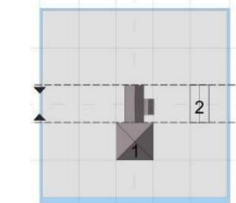
### 6. stolp (of woning) met pronkgevel

Karakteristiek is de stolp (of woning) in een vooruitgeschoven positie voor op, en historisch gezien midden op, de kavel. Vaak hebben de stolpen een verbijzonderde ‘stadse’ voorgevel, met een verbijzondering centraal in de gevel (symmetrie).



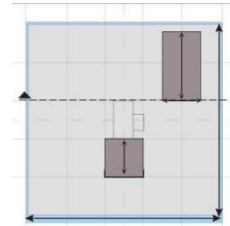
### 7. kleine bijgebouwen direct achter achtergevel

In een zone direct achter de woning staan de kleinere bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen. In sommige gevallen is er sprake van een aangebouwde schuur (staart). In andere gevallen zijn het vrijstaande bouwwerken. Wel zijn zij ruimtelijk in balans met de woning.



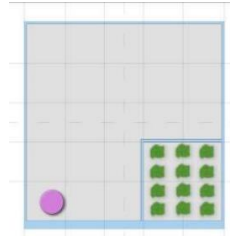
### 8. grote bijgebouwen achter op het erf

De vaak vrij recent gebouwde, grote bedrijfsgebouwen zijn op enige afstand van de woning gesitueerd. Het zijn gebouwen ten behoeve van de (moderne) bedrijfsvoering in directe verbintenis met het (productie) - landschap.



### 9. boomgaard en solitaire bomen

Verspreid in de Beemster komen erven voor met een fraaie boomgaard voor op het perceel. Soms zelfs met sloot omrand. Vaker nog zijn prachtige monumentale bomen op het voorerf geplaatst. Soms zelfs bloeiend en niet streekeigen



### Waarden op gebouwniveau of bebouwingsensemble

Het gebied kent de volgende waarden op gebouwniveau of bebouwingsensemble:

- molengangen/molens;
- buitens;
- forten;
- monumentale of beeldbepalende stolpboerderijen.

Van zowel de molens als de buitens zijn slechts nog restanten aanwezig of in de ondergrond leesbaar. Wellicht dat vanuit historisch perspectief op deze plekken nieuwe initiatieven ontplooid zullen worden die teruggrijpen op deze cultuurhistorisch waardevolle plekken. Op dit moment is dit niet aan de orde. De forten van de Stelling van Amsterdam zijn bijzondere historische relictten die onderdeel uitmaken van een militairlandschappelijke stelsel. Stolpen zijn voor de Noord-Holland en specifiek voor de Beemster kenmerkende bouwwerken. Zij passen in de renaissance-idealen, zo is het grondvlak vierkant, is de opbouw symmetrisch en gaat het symmetrische piramidedak op in de hemel. Daarmee vertaalt het grote vierkantspatroom in de polder zich rechtstreeks naar de maat van het erf en de daarop geplaatste stolp.

## **Bijlage 5 Kernkwaliteiten UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam**

## **Kernkwaliteiten UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam**

### **Algemeen**

De gemeente hanteert de hierna weergegeven waarden als kernkwaliteiten van het UNESCO-werelderfgoed Stelling van Amsterdam en betreft daarbij het provinciale beleid zoals vastgelegd in paragraaf 6.4.3 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (die als bijlage bij deze regels zijn gevoegd) en Bijlage 7 uit de Omgevingsverordening (die eveneens als bijlage bij de regels is gevoegd) met betrekking tot de uitgewerkte kernkwaliteiten Stelling van Amsterdam.

### **Waarden**

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
  - een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;
  - sluizen en voor- en achterkanalen;
  - de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
  - inundatiegebieden;
  - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
  - de landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten.
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.
4. Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.

**Bijlage 6 Paragraaf 6.4.3 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde**

### Paragraaf 6.4.3 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

#### Artikel 6.47 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf gaat over de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde die op grond van artikel 2.13.2, eerste lid, van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Holland zijn aangewezen:
  - a. Nieuwe Hollandse Waterlinie;
  - b. Werelderfgoed De Beemster; en
  - c. Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam.
2. De begrenzing van de erfgoederen is nader uitgewerkt in het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

#### Artikel 6.48 Oogmerk

Deze paragraaf bevat regels met het oog op de uitwerking en bescherming van de essentiële landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

#### Artikel 6.49 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

2. De kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 bij de verordening.
3. Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
4. Een ruimtelijke plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten.
5. In afwijking van het derde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject, voor zover:
  - a. er sprake is van een groot openbaar belang;
  - b. er geen reële alternatieven zijn; en
  - c. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid te mitigeren of te compenseren.
6. Ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet een ruimtelijk plan niet in een windturbine.
7. Ter plaatse van Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam voorziet een ruimtelijk plan niet in een opstelling voor zonne-energie, tenzij de gronden zijn bestemd voor of feitelijk in gebruik zijn als nutsvoorzieningen, weg-, spoor-, water- of luchtverkeer, niet zijnde leidingtracés voor gas, water of elektriciteit.
8. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie als bedoeld in het vierde lid, onder c, plaatsvindt.

## **Bijlage 7 Bijlage 7 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020**

# Bijlage 7 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

## Uitwerking kernkwaliteiten Stelling van Amsterdam

In de Stelling van Amsterdam zijn verschillende zoneringen te onderscheiden:

1. Stellingzone;
2. Kernzone;
3. Monumentenzone.

### Ad 1 Stellingzone

De gehele Stelling van Amsterdam (UNESCO-werelderfgoed) is Stellingzone. De Stellingzone vormt het samenhangend geheel tussen de verdedigingswerken en het landschap. Ook voormalige inundatiegebieden maken deel uit van de Stellingzone. Voor deze Stellingzone geldt:

- Behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
- Openhouden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen;
- Behoud van bestaande accessen. Dit zijn de plaatsen waar de hoofdverdedigingslijn werd doorsneden door
- dijken, kanalen, spoorlijnen en wegen.

### Ad 2 Kernzone

De kernzone wordt gevormd door de hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten. De hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten zijn belangrijke elementen in het Stellinglandschap. De hoofdverdedigingslijn markeert de grens aanval-verdediging en tevens de grens van de inundaties. De schootscirkel is een cirkel van 1000 meter rond een fort.

De kernzone is als volgt begrensd:

1. Hoofdverdedigingslijn: 100 meter aan de aanvalszijde en 100 meter aan de verdedigingszijde.
2. Schootscirkels rond de forten: cirkels van 1000 meter rond een fort.

Voor de Kernzone geldt:

- Geen bebouwing in gebieden die nu nog open zijn;
- Kleinschalige incidentele ontwikkelingen binnen de kernzone zijn alleen mogelijk als deze als doel hebben de
- ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam te versterken. De ontwikkeling dient ingepast te zijn in het landschap en met respect voor zichtlijnen en mag niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte en tot een significante aantasting van het groene en open landschap;
- Op agrarische bouwblokken is aanpassing en vernieuwing van agrarische opstallen mogelijk, mits ingepast in het landschap en passend binnen het omgevingsbeleid.
- Verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint;
- Voor bestaande bebouwing die afbreuk doet aan de open ruimte in de schootscirkel en de zone langs de hoofdverdedigingslijn geldt: kansen tot aanpassing benutten in het kader van een integrale herinrichting van het gebied, waarbij per saldo een verbetering van de ruimtelijke situatie ontstaat;
- Handhaving van de eenheid en herkenbaarheid van de Stellingdijken die specifiek voor de Stelling van Amsterdam zijn aangelegd. Dit zijn de Liniewal Liebrug-Liede (gemeente Haarlemmerliede), de Geniedijk in de Haarlemmermeerpolder (gemeente Haarlemmermeer), de Liniewal in de Starnmeerpolder (gemeente Graft-De Rijp), de Vuurlijn (gemeenten Uithoorn en Aalsmeer), de Liniewal ten oosten van Fort bij Veldhuis (gemeenten Heemskerk en Uitgeest) en de Liniewal Aagtendijk-Zuidwijkermeer (gemeenten Zaanstad en Beverwijk). De zichtlijnen langs deze dijken moeten gehandhaafd blijven;
- Een groene of blauwe zone rond de forten waarborgen op die plaatsen waar die nu nog aanwezig is;



- Stimuleren en ontwikkelen van blauwe functies die het contrast met de hoofdverdedigingslijn versterken of
- die (voormalige) inundatiegebieden in het landschap zichtbaar maken.

#### Ad 3 Monumentenzone

De Monumentenzone vormt het hart van de Stelling van Amsterdam. Binnen de Monumentenzone liggen objecten die door de Erfgoedwet of deze Omgevingsverordening zijn beschermd, zoals dijken, forten, sluizen en andere objecten. Ruim 20 objecten zijn op dit moment opgenomen als rijksmonument ingevolge de Erfgoedwet. Binnen afzienbare tijd komen daar waarschijnlijk nog 10 rijksmonumenten bij. Ongeveer 120 objecten zijn opgenomen als provinciaal monument volgens de provinciale Omgevingsverordening. Voor deze Monumenten- zone gelden naast de regels in deze verordening over de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde ook de regels uit de Erfgoedwet en de regels over monumenten (cultureel erfgoed) in deze verordening. Dit komt samengevat neer op geen ontwikkelingen toestaan die het (UNESCO-) monument beschadigen, vernielen of ontsieren, en een verbod om noodzakelijk onderhoud aan het monument te onthouden.

Specifiek voor De Beemster (eveneens UNESCO werelderfgoed) geldt dat de ruimtelijke hoofdstructuur van dit gebied gerespecteerd moet worden. Ontwikkelingen in de kernzone en stellingzone mogen niet strijdig zijn met het beleid voor het UNESCO werelderfgoed van droogmakerij De Beemster.

#### Beleidskaders

Verder gelden de volgende kaders waarin de kernkwaliteiten verder zijn uitgewerkt per deelgebied:

- het Provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam (2008);
- het Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam (2008);
- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

Ontwikkelingen die de uitzonderlijke universele waarden (UUV's) aantasten, dienen als gevolg van de Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention voorgelegd te worden aan het Werelderfgoedcomité.

## **Bijlage 8 Werkafspraken Keukentafeloverleg Beemster**



## Werkafspraken keukentafeloverleg Beemster



Vastgesteld door de raad op .. - .. - 2021

## **Beleidsregels voor keukentafeloverleggen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021'**

### **Doel**

Het doel van een keukentafeloverleg is het beantwoorden van de vraag of een nieuwe ontwikkeling uitvoerbaar is en om vervolgens te komen tot afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer over de plaatsing en de vormgeving van nieuwe bebouwing en eventuele aanvullende landschappelijke maatregelen met het oog op het borgen van een goede ruimtelijke kwaliteit van het Beemster buitengebied en het kunnen behouden en/of versterken van de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. Ook kan een keukentafeloverleg gebruikt worden voor een verkenning van een plan op proces en kosten. Het keukentafeloverleg vindt plaats voorafgaand aan de uiteindelijke planvorming die door de initiatiefnemer wordt uitgewerkt, en voorafgaand aan de noodzakelijke planologische procedure.

Het doel van deze beleidsregels is om via vaststelling van de vormgeving van het proces de keukentafeloverleggen zorgvuldig te laten verlopen, waarbij de initiatiefnemer(s) alle ruimte krijgt/krijgen om plannen toe te lichten en advies te vragen en waarbij de gemeente de initiatiefnemer zo goed mogelijk informeert over de mogelijkheden die kunnen worden benut en beperkingen die op grond van het bestemmingsplan en de kernwaarden van het UNESCO-werelderfgoed Droogmakerij de Beemster en/of de kernkwaliteiten van UNESCO-werelderfgoed De Stelling van Amsterdam gelden voor de uitwerking van het initiatief.

### **Beleidsregels**

Voor het in het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021' voor ruimtelijke ontwikkelingen voorgeschreven keukentafeloverleg gelden de volgende beleidsregels.

1. Het keukentafeloverleg is een proces dat kan bestaan uit één of meer gespreksrondes om tot een conclusie en daarmee samenhangende voorwaarden te komen.
2. Onderdeel van het proces is dat ten minste één keer een gesprek op locatie plaatsvindt.
3. De voorzittersrol van het keukentafeloverleg wordt in beginsel ingevuld door een ambtelijk medewerker van de gemeente.
4. Deelnemers: Aan een keukentafeloverleg nemen naast de voorzitter in ieder geval de initiatiefnemer en de op dat moment in het proces relevante gemeentelijke medewerkers deel.
5. Indien nodig nemen naast partijen genoemd in beleidsregel 4 ook de adviseur/adviseurs van initiatiefnemer, overige betrokken gemeentelijke afdelingen, externe adviseurs van de gemeente en externe partners als Hoogheemraadschap, Welstand of andere betrokken overheden deel aan een keukentafeloverleg.
6. Uitgangspunt van het keukentafeloverleg is dat een initiatiefnemer kan volstaan met een eenvoudige schets en een korte omschrijving van het initiatief.
7. Een resultaat van het keukentafeloverleg bestaat in ieder geval uit een conclusie met daaraan gekoppeld een schets van de ruimtelijke situatie al dan niet geflankeerd door een opsomming van randvoorwaarden die helderheid bieden aan de initiatiefnemer voor het realiseren van een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van zijn/haar initiatief.
8. Een advies over de mate en wijze van participatie van belanghebbenden en/of belangstellenden uit de omgeving maakt onderdeel uit van het advies aan initiatiefnemer dat voortvloeit uit het doorlopen keukentafeloverleg.

## Toelichting

### CONTEXT

In het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die erin voorzorg dat een agrarisch bouwvlak tot maximaal 1,5 ha kon worden vergroot. De procedure was bedoeld om schaalvergroting binnen de agrarische sector te faciliteren. Helaas is de regeling door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 'doorgestreept' omdat de formulering van de beoordelingscriteria niet door de beugel kon. Daarmee viel een belangrijk stuk flexibiliteit uit het door de raad vastgestelde bestemmingsplan.

Vanaf het moment dat dit bestemmingsplan van kracht werd, hebben verschillende agrarische bedrijven de gemeente gevraagd om via een eigenstandige bestemmingsplanprocedure in de door hen gewenste bouwvlakvergroting te voorzien. Deze procedure was naast de mogelijkheid om via een uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure, de enige mogelijkheid om de groei van een agrarisch bedrijf te kunnen faciliteren. Het doorlopen van deze procedures kostte veel tijd en was bovendien ook in financiële zin kostbaar.

De partiële herziening van dit bestemmingsplan is aangegrepen om de uit het plan gevallen wijzigingsprocedure te herstellen. Daarbij is er niet voor gekozen om opnieuw een wijzigingsprocedure op te nemen, want die vervalt op het moment dat de aanstaande Omgevingswet van kracht wordt. Er is gekozen voor een afwijkingsprocedure die het agrarische bedrijven mogelijk maakt om de gewenste bedrijfsuitbreiding binnen een virtueel bouwvlak van 2 ha te realiseren.

Omdat de kernkwaliteiten van de Beemster op grond van de UNESCO-werelderfgoedstatus goed moeten worden beschermd, is het wenselijk dat de plaatskeuze en de vormgeving van gebouwen buiten het al bestaande bouwvlak zorgvuldig tot stand komen. Om ervoor te zorgen dat de initiatiefnemer al bij de start van de planvorming een goed beeld heeft van hoe die plaatskeuze en vormgeving er het beste uit kunnen zien, is het wenselijk geacht om hem/haar uit te nodigen voor een bespreking waarbij de initiatiefnemer de gelegenheid krijgt om zijn of haar ideeën uit de doeken te doen en de gemeente met hem/haar bespreekt wat dan de beste plaats is en hoe het gebouw zo fraai mogelijk kan worden gebouwd en welke aanvullende landschappelijke maatregelen dan bij voorkeur genomen worden. Dit idee is uitgewerkt, besproken met de sector en uiteindelijk als keukentafeloverleg in de partiële herziening van het bestemmingsplan verwerkt.

Hoewel aanvankelijk het idee was om het proces voor het keukentafeloverleg in bestemmingsplanregels vast te leggen, is er uiteindelijk voor gekozen om dit proces in door de gemeenteraad vast te stellen beleidsregels vast te leggen. Deze nota vormt daarvan de weerslag.

Deze aanpak voorkomt dat voor wijzigingen in de procedure van het keukentafeloverleg geen tijdrovende bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, maar volstaan kan worden met een door de raad vast te stellen herziening van de beleidsregels. Dat biedt meer flexibiliteit. Flexibiliteit die enerzijds wenselijk is omdat de inzet van het keukentafelgesprek een nieuw instrument is waarvan in de praktijk moet blijken of de bedachte opzet daadwerkelijk functioneert zoals beoogd. Anderzijds is flexibiliteit wenselijk in verband met de eventuele integratie van het keukentafeloverleg met de instrumenten die bij de invoering van de Omgevingswet worden ingezet voor een goed verloop van (vergunning)processen.

### KOSTEN

Het keukentafeloverleg is in de eerste plaats bedoeld om te bezien of een initiatief überhaupt uitvoerbaar is waarvoor de gemeente een omgevingsvergunning kan verlenen. De beantwoording van deze vraag vindt plaats in de vorm van een conclusie. Wanneer de conclusie is dat verwacht mag worden dat het initiatief vergunbaar lijkt te zijn, dan worden afspraken gemaakt over de landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing van de eventueel te realiseren bebouwing c.q. het gebruik die in een door de initiatiefnemer op te

stellen plan moeten worden uitgewerkt. Zo nodig worden deze afspraken aangevuld met een schets. De gemeente zal hiervoor kosten in rekening brengen op basis van de gemeentelijke legesverordening.

## ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Deze beleidsregels zijn beperkt van omvang gehouden. Alleen cruciale onderdelen van het proces zijn in beleidsregels uitgewerkt. Dit biedt de nodige ruimte voor maatwerk bij concrete invulling van een keukentafeloverleg.

### *Beleidsregel 1*

Met deze regel wordt beoogd duidelijk te maken dat het keukentafeloverleg niet letterlijk moet worden genomen als zijnde één overleg aan de keukentafel. Het keukentafeloverleg is een proces dat afhankelijk van de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en de mate waarin die ontwikkeling past binnen bestaande kaders uit één of meerdere overleggen kan bestaan.

### *Beleidsregel 2*

Met deze regel wordt als uitgangspunt vastgelegd dat een essentieel onderdeel van het proces is dat in het kader van het proces en minste één keer ter plaatse overleg plaatsvindt. Dit betekent niet dat bij zo'n overleg op locatie alle betrokken deelnemers aanwezig moeten zijn, maar wel voldoende om een goed oordeel te kunnen vormen over het initiatief in relatie tot zijn bestaande omgeving.

### *Beleidsregel 3*

Er is vaak gesproken over de wenselijkheid van een onafhankelijk voorzitter. Uiteindelijk is het al dan niet medewerking verlenen aan een initiatief echter een gemeentelijke bevoegdheid en verantwoordelijkheid. Vanuit dat perspectief wordt er voor gekozen de voorzittersrol in principe toe te kennen aan een ambtelijk medewerker. Verwacht mag worden dat die zijn rol als technisch voorzitter zo onafhankelijk mogelijk invult. In bepaalde situaties is het aanwijzen van een externe voorzitter denkbaar.

### *Beleidsregel 4 en 5*

In deze beide regels wordt geregeld hoe het overleg wordt samengesteld. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen deelnemers waarvan deelname essentieel is en deelnemers die afhankelijk van het belang/het onderwerp kunnen aanschuiven.

### *Beleidsregel 6*

Dit heeft als doel de initiatiefnemer niet op voorhand veel kosten te laten maken zonder enig zicht op de haalbaarheid van een initiatief. Het gaat om wat minimaal noodzakelijk is om te beoordelen hoe kansrijk een initiatief is. Concreet: Uit een schets moet een indicatie af te leiden zijn van de omvang (oppervlakte, hoogte) van het initiatief, maar maatvast tekeningen op schaal zijn in het eerste stadium niet vereist.

### *Beleidsregel 7*

Tijdens het doorlopen van het proces van het Keukentafeloverleg wordt door deelnemers gezamenlijk gewerkt aan een globale schets of lijst met randvoorwaarden. Deze lijst of schets bevat de randvoorwaarden voor een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en maakt onderdeel uit van het advies dat aan de initiatiefnemer wordt uitgebracht over de in te dienen vergunningaanvraag.

### *Beleidsregel 8*

Onder de werking van de Omgevingswet is één van de uitgangspunten dat een initiatiefnemer zelf de participatie verzorgt rondom zijn initiatief. Hoewel de gemeente geen gedetailleerde eisen kan stellen aan de manier waarop de initiatiefnemer de participatie invult kan daarover wel een advies worden gegeven. Gezien het belang dat de gemeente aan dit thema hecht is in deze beleidsregel vastgelegd dat in ieder geval een advies over dit thema onderdeel is van het resultaat van het keukentafeloverleg.