

Bestemmingsplan Oosthuizerweg 26d 2010

Procedure

ontwerp ter inzage: 8 maart t/m 19 april 2010

vastgesteld door de raad: 27 mei 2010

in werking: DATUM

Inhoud

Toelichting

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

Planregels

artikel 1	Begrippen
artikel 2	Wijze van meten
artikel 3	Wonen
artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling
artikel 5	Algemene gebruiksregel
artikel 6	Algemene ontheffingsregel
artikel 7	Overgangsrecht bouwwerken
artikel 8	Overgangsrecht gebruik
artikel 9	Strafregel
artikel 10	Slotregel

Legenda

Verbeelding: Bestemmingsplan Oosthuizerweg 26d 2010.

Opgesteld

door: Gemeente Beemster.

TOELICHTING

§ 1 Aanleiding bestemmingsplan

Herziening bestemmingsplan

De aanvraag om reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een schuur bedoeld als opslag- en werkruimte (hierna: schuur/studio) op het perceel Oosthuizerweg 26d te Noordbeemster, kadastraal bekend gemeente Beemster sectie B nummer 1501, is beoordeeld aan de hand van de voorschriften van het ter plaatse geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 De gronden waarop de schuur is gepland, kent de bestemming 'woningen met tuinen en erven; gearceerd'.

Als gevolg van strijd met het bestemmingsplan met betrekking tot het voorgeschreven maximum aan bijgebouwen en de bouwhoogte van meer dan 5 meter buiten de bebouwde kom, is voor het bouwplan een postzegelbestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is gebaseerd op art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

§ 2 Begrenzing

Onderhavig bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 voor zover dat betrekking heeft op de gronden gelegen binnen het bestaande bestemmingsvak uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 en is vervat in de bij dit plan behorende verbeelding.

Dit bestemmingsplan is begrensd op basis van onderliggend bouwplan. Zodoende kan de ontwikkeling, zijnde een schuur/studio, planologisch worden vastgelegd.

De nieuwe bestemming voor deze gronden op het perceel Oosthuizerweg 26d te Noordbeemster, luidt bij toepassing van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008): 'Wonen' met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' (bg). De bebouwingsnormen in dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt naar het concrete bouwplan.

§ 3 Situatie

Volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 is op het perceel maximaal 48 m² aan bijgebouwen toegestaan. De nieuw op te richten schuur/studio krijgt een oppervlakte van 83 m² en dient ter vervanging van drie bestaande bijgebouwen. Deze drie bijgebouwen zullen worden gesloopt. Met onderliggend bouwvoornemen is een beroep gedaan op de mogelijkheid voor vervangende nieuwbouw van bijgebouwen.

Op het perceel Oosthuizerweg 26d staan momenteel een grote schuur van (3,40 x 11,50=) 39 m², een kleine schuur van (2,50 x 6,50=) 16,25 m² en een studio/werkruimte van ongeveer 35 m². De totale bebouwde oppervlakte bedraagt ongeveer 90 m². Aanvrager wenst een schuur/studio te realiseren, welke hij wil gaan gebruiken als opslag- en muziekrimte.

Het eigendomsperceel Oosthuizerweg 26d is 6500 m² groot. Thans worden hier geen agrarische activiteiten verricht, waardoor de zgn. hobbyboerenregeling uit het bestemmingsplan feitelijk niet kan worden toegepast. De hobbyboerenregeling (betreffende een mogelijkheid voor extra bebouwing bij groot grondbezit) is vervat onder de vrijstellingsbepalingen behorend bij de bestemming 'woningen met tuinen en erven'. Aanvrager beschikt evenwel over voldoende eigen grond om bij analoge toepassing van de hobbyboerenregeling een totaal aan bijgebouwen van maximaal 83 m² te realiseren.

Met de verwijdering van ongeveer 90 m² aan bijgebouwen en het daarvoor terugplaatsen van één schuur/studio, kan onderhavig woonperceel een algemene verbetering ondergaan. In het kader vervangende nieuwbouw wordt planologische medewerking toelaatbaar geacht.

De nieuw op te richten schuur/studio is gesitueerd buiten de bebouwde kom en kent, gemeten vanaf het aansluitend terrein, een bouwhoogte van 6,7 meter. Dientengevolge (meer dan 5 meter bouwhoogte) valt het bouwplan niet onder de buitenplanse ontheffingsmogelijkheden zoals deze staan uitgeschreven in artikel 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en waarvoor een ontheffing ex artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan worden toegepast.

De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project overgaan tot een herziening van het bestemmingsplan. De gemeenteraad van Beemster wenst planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan door middel van een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wro.

§ 4 Onderzoek Omgevingsaspecten

4.1 Verkeerskundig

De nieuwe schuur/studio zal in private eigendom worden gebruikt en zal dientengevolge geen verkeersaantrekkende werking in de vorm van specifieke extra bezoekers aan het perceel. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van parkeerplaatsen. De (aard en omvang van de) functie Wonen op het perceel Oosthuizerweg 26d verandert derhalve niet. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bouwplan niet leidt tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen dan wel verkeerskundige gevolgen.

4.2 Bodem

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

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

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

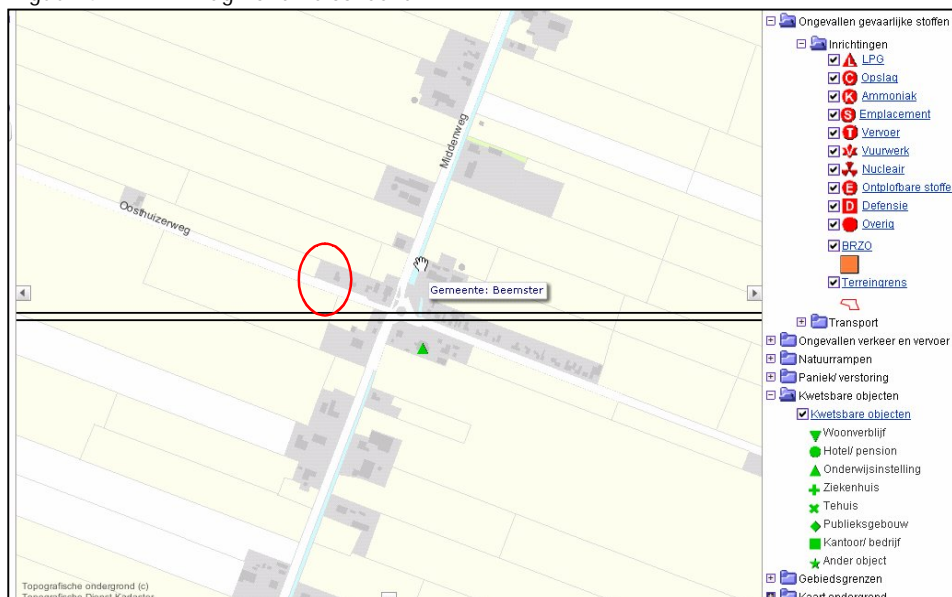
Als gemeentelijk uitgangspunt wordt een periode van 5 jaar aangehouden om een bodemonderzoeksrapport nog als recent aan te kunnen merken. Voor onderhavig perceel zijn geen bodemgegevens bij de gemeente bekend. Gelet op het feit dat onderhavige locatie zo ver bekend altijd in gebruik is geweest als weiland of particuliere tuin, is het niet aannemelijk dat alhier verontreiniging zal worden aangetroffen. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek, wordt dientengevolge niet noodzakelijk geacht.

4.3 Milieu

4.3.1 Externe veiligheid

Het Besluit externe Veiligheid inrichtingen is van toepassing op ruimtelijke besluiten met betrekking tot de bestemming van grond, wanneer deze besluiten te maken hebben met de bouw of vestiging van kwetsbare objecten. In dit geval is hier geen sprake van. In figuur 4.1 is een fragment van de risicokaart opgenomen van de provincie Noord-Holland. Zoals uit de risicokaart kan worden afgeleid, zijn nabij het plangebied (rode cirkel) geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Onderhavig bouwplan draagt zelf niet bij aan een onveiligere situatie in het kader van externe veiligheid.

Figuur 4.1: Fragment risicokaart



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

4.3.2 Geluid

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

In onderhavig geval is sprake van de bestemming wonen. In casu verandert de aard van de functie op het perceel niet. Geluidstechnisch vindt er zodoende geen verslechtering van de situatie plaats. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van een industrieterrein, noch is sprake van ligging aan een doorgaande weg met hogere gebruiksintensiteit. Verwacht wordt dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder. Gelet daarop wordt akoestisch onderzoek niet nodig geacht.

4.3.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Niet in betekenende mate (AMvB)

In de Algemene Maatregel van Bestuur NIBM (Besluit NIBM) en de daarop aansluitende ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

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

Onderhavig bouwplan betreft enkel het oprichten van een schuur/werkruimte, zijnde een bijgebouw. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Ecologie

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

Nationaal landschap

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte op basis van een aantal specifieke kernkwaliteiten twintig Nationale Landschappen in Nederland aangewezen. Het Nationaal landschap Laag Holland is daar één van. Het woonperceel Oosthuizerweg 26d is gelegen in het Nationaal landschap 'Laag Holland'.

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

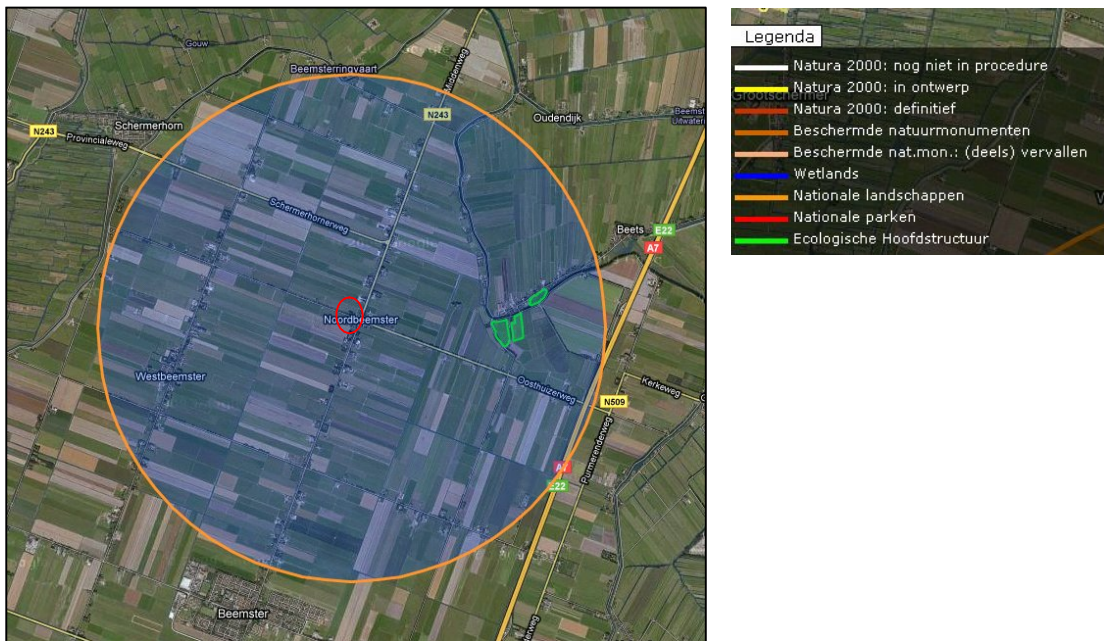
- De grote openheid van het landschap;
- De vele weide- en moerasvogels;
- Het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- De veenpakketten;
- De middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen;
- Een groot aantal archeologische locaties;
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

In de nieuwe situatie zal geen sprake zijn van uitbreiding van bebouwing. Zodoende zullen de kernkwaliteiten van het nationaal landschap niet worden aangetast.

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

Figuur 4.2 geeft weer welke beschermde gebieden in of nabij het plangebied gelegen zijn. Het plangebied is gelegen binnen de in het figuur aangegeven rode cirkel. In de nabije omgeving zijn Nationaal Landschap Laag-Holland, de Stelling van Amsterdam en de Ecologische Hoofdstructuur aanwezig.

Figuur 4.2 Beschermde ecologische gebieden



<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>

Bron: Alterra, Synbiosys, 2009

4.5 Archeologie

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

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

Er is een inventarisatie verricht naar voor het gemeentelijk beleid relevante terreinen, die (vermoedelijk) archeologisch waardevol zijn. Mogelijk archeologisch waardevolle vindplaatsen zijn aangegeven op de kaart behorende bij de voornoemde nota. Wat betreft de locatie Oosthuizerweg 26d is er geen sprake van een mogelijke archeologisch waardevolle vindplaats.

Ook de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie vermeldt wat betreft Oosthuizerweg 26d geen archeologische waarde. Op de kaart staan enkel waarden in de vorm van historisch geografische lijnelementen.

4.6 Water

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

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), Handreiking Watertoets II, Den Haag). De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding. Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

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

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

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

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

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

Door het bouwplan zal het verhard oppervlak op het perceel Oosthuizerweg 26d nagenoeg gelijk blijven. Er wordt zelfs meer gesloopt dan nieuw wordt opgericht (90 m² om 83 m²). Naar aanleiding hiervan kan de verwachting worden gesteld dat onderhavig bouwplan geringe gevolgen zal hebben op het gebied van water.

De watertoets is wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. Het HHNK heeft op 15 februari 2010 schriftelijk aangegeven dat er geen sprake is van een situatie waarbij een nieuwe ruimtelijke inrichting zorgt voor gewijzigde waterstromen binnen het plangebied. Dientengevolge heeft het HHNK geen nadere opmerkingen op het plan.

§ 5 Toets overige regelgeving

- De VROM-Inspectie heeft op 4 februari 2010 schriftelijk aangegeven dat onderhavig bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).
- In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) vervalt het streekplan, maar komt daarvoor in de plaats een provinciale structuurvisie. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de

doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staat de provincie o.a. een provinciale ruimtelijke verordening als juridische instrument ter beschikking.

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

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

- Het bouwplan dient te voldoen aan de eisen die de welstandscommissie stelt. De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 2 maart 2009 aangegeven akkoord te gaan met het bouwplan.

§ 6 Juridische vormgeving

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

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan sluit grotendeels aan op het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994. De partiële herziening maakt de bouw van de schuur/studio mogelijk en heeft specifiek betrekking op een wijziging in de omschrijving van de bestemming Wonen.

De gronden binnen de herziening zijn bestemd met hoofdbestemming 'wonen' en bouwaanduiding 'bijgebouwen' (bg).

§ 7 Exploitatieplan

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

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

In de praktijk sluiten gemeenten met private grondeigenaren in veel gevallen overeenkomsten, waarin zowel het kostenverhaal, als bepaalde locatie-eisen worden geregeld. De Grexwet gaat er vanuit dat in het geval een dergelijke overeenkomst niet tot stand komt, de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Voor het aspect 'kostenverhaal' stelt de wetgever zelfs dat de gemeente de verplichting heeft om alle publieke kosten op grondeigenaren te verhalen. Is dit kostenverhaal niet contractueel geregeld, dan is de raad dus verplicht tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan.

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

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

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

Onderhavig bouwplan, betreffende de bouw van een schuur/studio, valt binnen de hierboven genoemde soorten bouwplannen.

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

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

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

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

en worden er zodoende geen gemeentelijke kosten gemaakt die verhaald dienen te worden. Het kostenverhaal is zodoende voldoende verzekerd.

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

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

§ 8 Zienswijzen

8.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 3.1.1 dat de gemeente vooroverleg pleegt met betrokken overheden en partijen. Het vooroverleg heeft geen nadere opmerkingen opgeleverd.

8.2 Bestemmingsplanprocedure

De resultaten uit het overleg en indien van toepassing uit de inspraak, worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar kunnen maken. Van eventueel ingediende zienswijzen tijdens de termijn van terinzagelegging wordt een verslag gemaakt en deze zal worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingplan.

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

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

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

8.3 Verslag zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen mondelinge, noch schriftelijke zienswijzen ingediend.

PLANREGELS

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 blijft onverkort van toepassing.

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Oosthuizerweg 26d 2010' van de gemeente Beemster.

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

bebouwing:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

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

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

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

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

Artikel 2 Wijze van meten
Artikel 2 van het geldende bestemmingsplan Landelijke Gebied 1994 vervalt en wordt vervangen door:

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

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

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

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

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

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-

c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en/of bouwwerken, behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, dat door de vorm, gebruik en afmetingen visueel onderscheiden kan worden van dat hoofdgebouw.

2. Bebouwingsnormen

Ten aanzien van bebouwing wordt bepaald, dat binnen het plangebied gebouwen en/of bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij de bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

3. Gebruiksregels

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

- a. het gebruiken van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van goederen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregel

1. Behoudens het bepaalde in artikel 8 is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het in dit plan bepaalde.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing, indien strikte toepassing van het bepaalde in het eerste lid leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregel

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht bouwwerken

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

artikel 8 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 9 Strafregel

Elke overtreding van het bepaalde in artikel 5 lid 1 met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken is een strafbaar feit.

artikel 10 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan 'Oosthuizerweg 26d 2010'

