

Bestemmingsplan Middenpad Spelemei 2010

Procedure

ontwerp ter inzage: 22 februari t/m 5 april 2010

vastgesteld door de raad: 22 april 2010

in werking: DATUM

Inhoud

Toelichting

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

Planregels

- artikel 1 Begrippen
- artikel 2 Wijze van meten
- artikel 3 Cultuur en ontspanning (CO)
- artikel 4 Cultuur en ontspanning - Speeltuin (CO-SPT)
- artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling
- artikel 6 Algemene gebruiksbepaling
- artikel 7 Algemene ontheffingsbepaling
- artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken
- artikel 9 Overgangsrecht gebruik
- artikel 10 Strafbepaling
- artikel 11 Slotbepaling

Legenda

Verbeelding 1: Bestemmingsplan 'Middenpad Spelemei 2010'.

Opgesteld

door: Gemeente Beemster.

TOELICHTING

§ 1 Aanleiding bestemmingsplan

Herziening bestemmingsplan

Er is bij de gemeente een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een culturele voorziening (speeltuin met entreegebouw en speeltoestellen) met entreegebouw gesitueerd langs het Middenpad te Zuidoostbeemster, kadastraal bekend gemeente Beemster sectie # nummer # (kadastrale gegevens zijn nog niet bekend).

Sinds 22 september 2009 is het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I van kracht. Op de plek waar de speeltuin is gesitueerd, geldt de nader uit te werken bestemming Wonen (W-U-1). De gronden zijn bestemd voor wonen. Onder de bestemmingsomschrijving vallen weliswaar ook speelvoorzieningen, maar hiermee worden speelvoorzieningen in de openbare ruimte bedoeld. De geplande speeltuin De Spelemei betreft echter geen openbare recreatieve voorziening, maar een deels omheinde particuliere voorziening. Het bestemmingsplan zelf biedt derhalve geen mogelijkheden om dit bouwplan mogelijk te maken. Het plan is derhalve in strijd met het bestemmingsplan.

Als gevolg van strijd met het bestemmingsplan is de aanvraag van rechtswege tevens een aanvraag om een projectbesluit ex art. 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro). In concrete geval wordt echter een postzegelbestemmingsplan opgesteld, waarbij voornoemde uit te werken woonbestemming wordt gewijzigd. De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project overgaan tot een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. De gemeenteraad van Beemster wenst medewerking te verlenen aan het bouwplan door middel van een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wro.

De verplaatsing van de bestaande speeltuin De Spelemei van de Dirk Dekkerstraat naar het Middenpad is een belangrijke ontwikkeling in Zuidoostbeemster. Het betreft een opwaardering van de speeltuin waarmee het ook voor de toekomst een belangrijke maatschappelijke voorziening in Zuidoostbeemster zal kunnen zijn. Het biedt tevens de kans om de speeltuin op de nieuwe locatie stedenbouwkundig verantwoord in te passen met name in relatie tot het tegenover gelegen multifunctionele gebouw De Boomgaard. Door de verplaatsing komt de locatie aan de Dirk Dekkerstraat vrij voor woningbouw wat binnen de uit te werken bestemming Gemengd (GD-U) mogelijk is.

Beeldkwaliteitsplan

Het bouwplan van De Spelemei wordt binnen het plangebied van Zuidoostbeemster I, getoetst aan het beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij. Het beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij is een stedenbouwkundig plan van oktober 2007 en is vervaardigd in opdracht van de gemeente Beemster. De Nieuwe Tuinderij geeft in woord en beeld op verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het architectonische ontwerp van woningen en voor de inrichting van de overige (openbare) ruimten.

Het concrete bouwplan betreft de bouw van een entreegebouw een volledig nieuwe terreininrichting gebouw en geen uitbreiding van een bestaand gebouw. Dientengevolge valt het bouwplan niet onder de buitenplanse ontheffingsmogelijkheden zoals deze staan uitgeschreven in artikel 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en waarvoor een ontheffing ex artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan worden toegepast.

§ 2 Begrenzing

Onderhavig bestemmingsplan geeft invulling aan de nader uit te werken woonbestemming binnen bestemmingsplan Zuidoostbeemster I voor zover dat betrekking heeft op de gronden gelegen aan de noordzijde van het nieuwe lint Middenpad en direct tegenover het multifunctionele gebouw De Boomgaard.

De nieuwe bestemming voor de betreffende gronden aan het Middenpad te Zuidoostbeemster, luidt bij toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008): 'cultuur en ontspanning - speeltuin (CO-SPT)' en 'cultuur en ontspanning (CO)'. De bebouwingsnormen in dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt naar het concrete bouwplan.

Het volledige terrein van de Spelemei kent een oppervlakte van circa 3780 m². Het terrein is fysiek opgedeeld in een omheind deel met daarbinnen het entreegebouw en speeltoestellen (westelijke deel van het plangebied met bestemming CO-SPT) en een openbaar, niet omheind speelveld (oostelijke deel van het plangebied met bestemming CO).

Het entreegebouw kent een oppervlakte van ongeveer 200 m² en omvat een speellokaal, entreeruimte, toiletten en een winkeltje. Dit bestemmingsplan is begrensd op basis van onderliggend bouwplan voor de Spelemei.

§ 3 Situatie

Op 21 juli 2009 is door De Spelemei een reguliere bouwvergunning ingediend voor het realiseren van een speeltuinterrein, zijnde een culturele voorziening, met entreegebouw, speelvoorzieningen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het beoogde terrein waarop de (niet openbare) speeltuin De Spelemei zal worden gerealiseerd, kent een oppervlakte van ongeveer 2700 m². Dit westelijke plandeel zal worden bebouwd en omheind met een hekwerk. Het oostelijke plandeel zal worden ingericht als een openbaar speelterrein en wordt dientengevolge niet omheind. Speeltuin De Spelemei zal deze gronden wel in eigen beheer en gebruik nemen. In het belang van een goede ruimtelijke ordening en van de leesbaarheid van het bestemmingsplan, is om deze reden gebruik gemaakt van de bestemmingspecificatie 'SPT' (speeltuin).

De hoofdgroep van bestemming Cultuur en Ontspanning (CO) wordt daarmee opgesplitst in twee bestemmingen, gescheiden door een bestemmingsgrens: CO-SPT en CO.

§ 4 Onderzoek Omgevingsaspecten

4.1 Verkeerskundig

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

De gronden waarop De Spelemei is gesitueerd hebben een nader uit te werken bestemming in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. Alle in laatstgenoemd bestemmingsplan aaneengelegene nader uit te werken gronden zijn thans nog onbebouwd. Van de status van bebouwde kom is thans derhalve nog geen sprake.

Voor het parkeren van voertuigen van bezoekers van De Spelemei kan en zal gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen behorende bij het multifunctionele gebouw De Boomgaard. Dit gebouw ligt direct ten zuiden van het plangebied ten behoeve van De Spelemei.

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.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I vastgesteld op 18 december 2008, is reeds bodemonderzoek uitgevoerd. Met uitzondering van de dorpskern (de bebouwde kom) is het gebied tussen de Volgerweg, ringdijk en rijksweg A7 gezoneerd als schoon (MVR). Concreet houdt dit in dat de bovengrond (0-0,5 m onder maaiveld) voor vrijwel alle normaal te bepalen parameters schoon is. Nader onderzoek kan zich beperken tot de kritische parameters.

In de te ontwikkelen bouwvlakken zal evengoed uit nader onderzoek moeten blijken wat de bodemkwaliteit is.

4.3 Milieu

4.3.1 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi) is van toepassing op ruimtelijke besluiten met betrekking tot de bestemming van grond, wanneer deze besluiten te maken hebben met de bouw of vestiging van kwetsbare objecten. In dit geval is hier geen sprake van. In figuur 4.1 is een fragment van de risicokaart opgenomen van de provincie Noord-Holland. Zoals uit de risicokaart kan worden afgeleid, zijn in de directe nabijheid van het plangebied 9aangeduid met de 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 geluidskarten daartoe aanleiding geven.

Ingevolge de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een zone, waarbinnen nieuwe geluidgevoelige functies zoals 'wonen' geen hogere geluidsbelasting op de gevel mogen ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door gedeputeerde staten.

Ingevolge artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder hebben wegen die als woonerf zijn aangeduid of waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, geen zone.

Geluidhinder van wegverkeer kan een beperkende rol spelen indien er sprake is van nieuwe woningbouwlocaties. In die gevallen moet de geluidbelasting worden bepaald.

Akoestisch onderzoek

In het kader van bovenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op het plangebied Zuidoostbeemster. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd wordt dat in het plangebied weliswaar overschrijdingen van de oude voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) optreden, maar dat de oude maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) nergens wordt overschreden.

Waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dient in principe een hogere waarde te worden aangevraagd. Dit heeft dan wel betrekking op locaties die zullen worden benut voor de functie woningbouw. Door toepassing van maatregelen aan de woningen dient de geluidswaarde binnen de woningen te worden gereduceerd tot een toelaatbaar maximum aan dB(A)

Aangezien in de concrete situatie geen sprake is van woningbouw maar van een cultureel-maatschappelijke functie, kan worden geconcludeerd dat er geluidstechnisch geen nadere maatregelen hoeven te worden toegepast. Bovendien is het plangebied niet gelegen in de directe nabijheid van een industrieterrein, noch is sprake van een ligging aan een doorgaande weg met hogere gebruiksintensiteit. Verwacht wordt dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder voor de toe te passen gebruiksfunctie. Gelet daarop wordt nader 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 het realiseren van een speeltuin met entreegebouw en speeltoestellen. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Ecologie

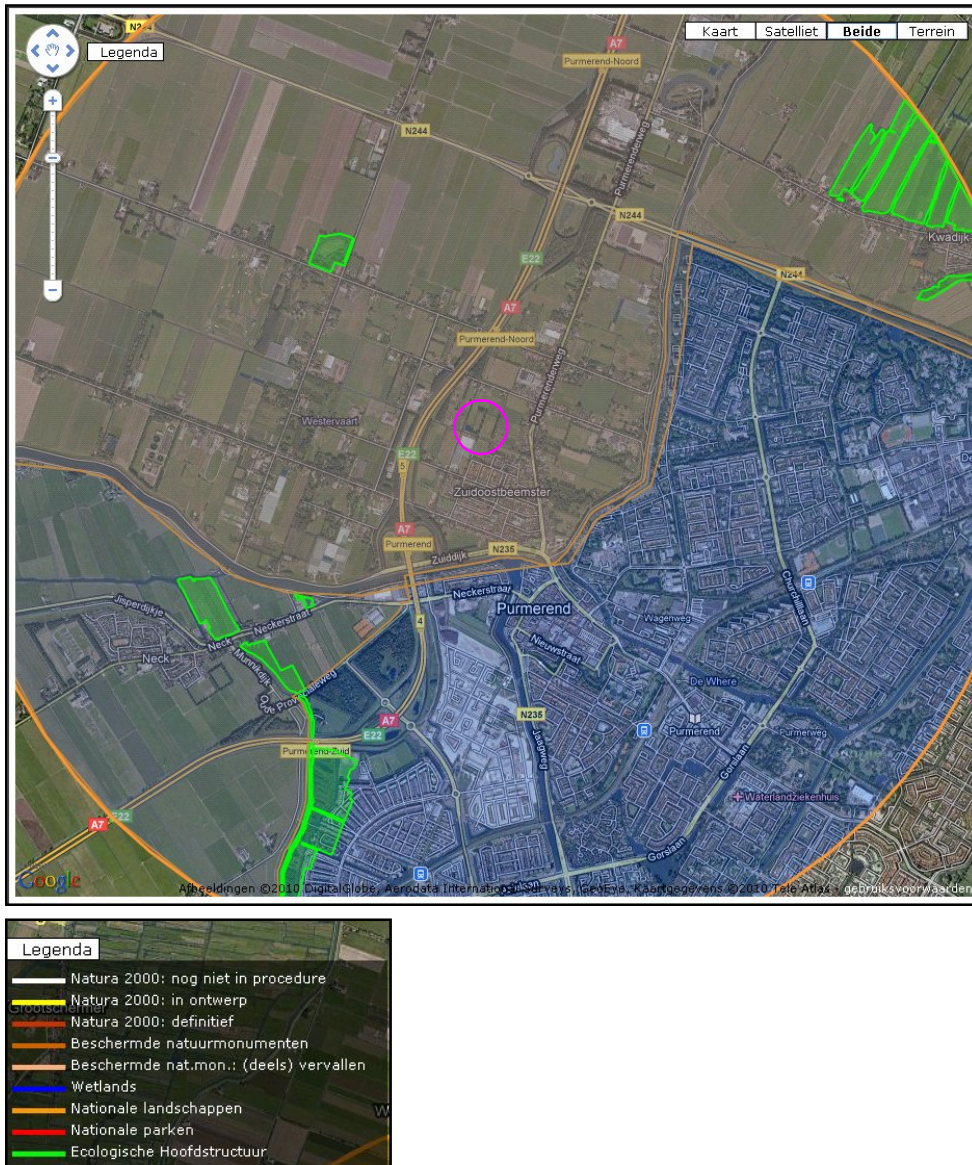
Een aantal bijzondere planten- en diersoorten wordt beschermd door Nederlandse en/of Europese wetgeving. Deze wetgeving is van belang bij de beoordeling van voorgenomen nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing.

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

Nationaal landschap

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte op basis van een aantal specifieke kernkwaliteiten twintig Nationale Landschappen in Nederland aangewezen. Het Nationaal landschap Laag Holland is daar één van. Onderhavig perceel langs het Middenpad te Zuidoostbeemster is gelegen in het Nationaal landschap Laag Holland.

Figuur 4.2 Beschermd ecologische gebieden



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

Bron: Alterra, Synbiosys, 2009

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

landschappen bezitten een aantal kernkwaliteiten die Laag Holland zo uniek maken, namelijk:

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

Onderhavig bouwplan betreft het realiseren van een speeltuin met entreegebouw en speeltoestellen. Het betreft een zelfstandige cultureel-maatschappelijke functie binnen de uitleglocatie van Zuidoostbeemster die is aangewezen voor het realiseren van in totaal 450 woningen in de nabije toekomst. Onderhavig perceel langs het Middenpad valt binnen de uit te werken bestemming van bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. Voor het gehele nader uit te werken gebied wordt separaat een bestemmingsplan opgesteld. De bescherming van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap in de uitleglocatie zal met het separate bestemmingsplan -en waarbij dit bestemmingsplan een onderdeel zal vormen, in voldoende mate worden beschermd.

Ecologie

Een aantal bijzondere dier- en plantensoorten wordt beschermd door Nederlandse en/of Europese wetgeving. Deze wetgeving is van belang bij de beoordeling van voorgenomen nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing. Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten van de Europese Unie. Door het aanwijzen van deze gebieden ontstaat er een netwerk waardoor soorten zich beter kunnen verspreiden. Het doel van de gebieden is het behoud en herstel van de biodiversiteit.

De speeltuinactiviteiten hebben geen invloed op de buiten de Beemster gelegen Natura 2000 gebieden. In de directe nabije omgeving zijn geen forten, onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur, gelegen (zie figuur 4.2, planlocatie is de roze cirkel).

De aard 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.

4.5 Archeologie

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

In de gemeente Beemster is, vooruitlopend op de implementatie van het Verdrag van Malta in de wet, sinds 20 januari 2005 de 'Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster'

uit 2003 van kracht. In de beleidsnota is door middel van 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 het plangebied van dit bestemmingsplan is er geen sprake van een mogelijke archeologisch waardevolle vindplaats.

Ook de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie vermeldt voor de beoogde locatie langs het Middenpad geen archeologische waarde. Op de kaart staan enkel historisch geografische waarden vanwege de werelderfgoedstatus.

4.6 Water

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

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

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

De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de

kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

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

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

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

Door het bouwplan zal het verharde oppervlak gelijk blijven. Naar aanleiding hiervan kan de verwachting worden gesteld dat het bouwplan niet zal leiden tot negatieve gevolgen op het gebied van water.

De watertoets is wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft aangegeven geen nadere opmerkingen te hebben naar aanleiding van dit bouwplan.

§ 5 Toets overige regelgeving

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

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

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

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

§ 6 Juridische vormgeving

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

Deze partiële herziening c.q. nadere uitwerking van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I maakt een speeltuinvoorziening mogelijk en heeft betrekking op een gebiedsgerichte bestemmingswijziging.

§ 7 Exploitatieplan

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

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

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

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

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

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;

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

Onderhavig bouwplan, betreffende een culturele voorziening met hoofdgebouw en overige bouwwerken valt binnen de hierboven genoemde soorten bouwplannen.

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

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

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

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

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

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

§ 8 Zienswijzen

8.1 Overleg

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

De provincie Noord-Holland heeft op 25 februari 2010 aangegeven geen opmerkingen te hebben over dit bestemmingsplan.

8.2 Betrekken burgers en maatschappelijke organisaties

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

8.3 Ontwerpbestemmingsplan

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.

8.3 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.

PLANREGELS

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Middenpad Spelemei 2010' van de gemeente Beemster.

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

bebouwing:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

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

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

carport:

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

gebouw:

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

Artikel 2 Wijze van meten

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 Cultuur en ontspanning - Speeltuin (CO-SPT)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Cultuur en ontspanning - Speeltuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor een culturele voorziening, zijnde een speeltuin, met daarbij behorend entreegebouw, speeltoestellen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2. Bebouwingsnormen

Ten aanzien van bebouwing wordt bepaald, dat:

- a. binnen het bebouwingsvak:
een entreegebouw mag worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
 2. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 10°.

- b. buiten het bebouwingsvak:
speeltuinvoorzieningen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 4,5 m.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning (CO)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn aangewezen voor het gebruik als speelterrein.

2. Bebouwingsnormen

Ten aanzien van bebouwing wordt bepaald dat enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregel

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

Artikel 7 Algemene ontheffingsregel

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken

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

artikel 9 Overgangsrecht gebruik

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

onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Artikel 10 Strafregeel

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

artikel 11 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan 'Middenpad Spelemei 2010'.