

(VOOR)ONTWERP

Bestemmingplan Insulindeweg 27 2010

Procedure

ontwerp ter inzage: DATUM

vastgesteld door de raad: DATUM

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 Betrekken burgers/organisaties en overheden

Planregels

- artikel 1 Begrippen
- artikel 2 Wijze van meten
- artikel 3 Bedrijf
- artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling
- artikel 5 Algemene gebruiksregels
- artikel 6 Algemene ontheffingsregels
- artikel 7 Overgangsrecht bouwwerken
- artikel 8 Overgangsrecht gebruik
- artikel 9 Strafbepaling
- artikel 10 Slotbepaling

Legenda

Verbeelding 1: Bestemmingsplan Insulindeweg 27 2010

Opgesteld

door: Gemeente Beemster

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Aanleiding bestemmingsplan

Herziening bestemmingsplan

De aanvraag om reguliere bouwvergunning betreft een bedrijfsuitbreiding ter realisering van 12 bedrijfsunits op het huidige perceel Insulindeweg 27 te Middenbeemster, kadastraal bekend gemeente Beemster sectie H nummer 971 en is beoordeeld aan de hand van de voorschriften van het ter plaatse geldend bestemmingsplan Industrierrein 1980. De twee afzonderlijke bedrijfsgebouwen, worden in dit bestemmingsplan gepland op de bestemming 'Handel en Nijverheid' heeft.

In de voorschriften behorende bij deze bestemming, staat ten aanzien van bebouwing dat ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bebouwd mag worden. Middels het bouwplan komt dit bebouwingspercentage op ongeveer 58%.

Voorts staat in de voorschriften vermeld dat de afstand van enig gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m mag bedragen. Beide uitbreidingen op het perceel zijn gesitueerd op de perceelsgrens. Het realiseren van de bedrijfsunits is derhalve strijdig met de huidige bestemming. Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden om dit bouwplan mogelijk te maken.

Het concrete bouwplan betreft naast de uitbreiding van een bestaand gebouw ook een volledig nieuw gebouw met bedrijfsunits. 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. De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project overgaan tot een projectbesluit of een herziening van het bestemmingsplan.

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

Hoofdstuk 2 Begrenzing

Onderhavig bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Industrierrein 1980 voor zover dat betrekking heeft op de gronden gelegen binnen het huidige kadastrale perceel H 971 in het bestemmingsplan Industrierrein 1980 en is vervat binnen de plangrens op de bij dit plan behorende verbeelding.

Dit bestemmingsplan is begrensd op basis van onderliggend bouwplan. Zodoende kan de ontwikkeling, zijnde een uitbreiding van een bestaand bedrijfspand, planologisch worden vastgelegd.

De nieuwe bestemming voor de betreffende gronden op het perceel Insulindeweg 27 te Middenbeemster, luidt bij toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008): 'Bedrijf'. De bebouwingsnormen in dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt naar het concrete bouwplan.

Hoofdstuk 3 Situatie

Op 16 april 2010 is een reguliere bouwvergunning ingediend voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfspand aan de zuidgevel en anderzijds het realiseren van een nieuw gebouw, bestaande uit meerdere zelfstandig te gebruiken units. Na realisering zal er sprake zijn van een bedrijfsverzamelgebouw in eigendom van Soederhuizen Beheer BV. Voor wat betreft de bedrijfshuisvesting gaat het om de (tijdelijke) verhuur of verkoop van in totaal 12 units. Bij de verhuur/verkoop van de units (onder de naam Beemster Units) moet worden gedacht aan kleine bedrijven en startende ondernemers.

Het terrein krijgt één gezamenlijke entree en het is de bedoeling dat alle units afzonderlijk vanuit het binnenterrein zijn te betreden. Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden en het terrein wordt afgesloten middels een hekwerk.

Oppervlakte

De bestaande opslagplaats wordt uitgebreid met ongeveer 79 m² en krijgt een goot/nokhoogte van respectievelijk 5 en 8 m. De afzonderlijke opslagplaats wordt 325 m² en krijgt een goot/nokhoogte van respectievelijk 4,1 en 5,9 m.

Hoofdstuk 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.

Voor onderhavig bouwplan geldt dat het plangebied binnen de bebouwde kom van Middenbeemster is gelegen. Zodoende kunnen de kengetallen worden toegepast ten behoeve van onderhavig bouwplan. De bedrijfsuitbreiding kan aan de hand van de aangehouden categorisering van functies in de ASVV gelijkgesteld worden met een 'bedrijfsverzamelgebouw'.

Voor een bedrijfsverzamelgebouw wordt minimaal 0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) gerekend (Bron: ASVV 2004, CROW). Gezien het feit dat de bedrijfsuitbreiding een bvo kent van 1530 m², komt voornoemd minimum uit op (15 x 0,8 =) 12 parkeerplaatsen. Er zijn voor de gebruikers en bezoekers van de bedrijfsunits in

totaal 15 parkeerplaatsen gepland op het bedrijfsperceel zelf. Deze geplande hoeveelheid parkeerplaatsen voorzien derhalve in voldoende mate in de parkeerbehoefte met betrekking tot het bedrijfsperceel.

Door onderhavig bouwplan zal de huidige situatie van de aanwezigheid van één groot bedrijf veranderen naar maximaal 12 kleine bedrijven.

De uitbreiding van de bebouwing op het perceel naar 12 bedrijfsunits zal een bepaalde verkeersaantrekkende werking genereren, in de vorm van eigenaars, gebruikers en eventuele bezoekers. De aard en omvang van de nieuwe, onderling verschillende bedrijfsfuncties op het perceel, afgezet tegen een in het concrete geval enkelzijdige bedrijfsfunctie op een industrieterrein, verandert in geringe mate.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bouwplan niet zal leiden tot een significante dan wel ontoelaatbare toename van het aantal verkeersbewegingen.

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'.

Ten behoeve van onderhavig bouwplan is een reguliere bouwvergunning aangevraagd. De bouwaanvraag voorziet in de realisering van bedrijfsunits die zullen worden verkocht of verhuurd en zijn niet enkel bedoeld voor opslag. In onderhavige situatie zal zodoende sprake zijn van een voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijf van mensen, waardoor het bodemaspect moet worden betrokken in de belangenafweging.

Als gemeentelijk uitgangspunt wordt een periode van 5 jaar aangehouden om een bodemonderzoeksrapport nog als recent aan te kunnen merken. Voor onderhavig perceel is in 2002 een bodemonderzoek voor een onverdachte locatie uitgevoerd (zogenaamde 0-meting conform NEN 5740), waaruit is gebleken dat er niet of nauwelijks sprake is van verontreiniging. Gelet op de datum van uitvoer kan dit onderzoek niet als volledig representatief worden geacht voor de huidige situatie.

Echter, sinds 2002 heeft op onderhavig perceel een aannemersbedrijf gezeten zonder zover ons bekend specifiek risicogevoelige of anderszins bodemverontreinigende

activiteiten. Ook de nieuwe bedrijfsvoering op het perceel vormen niet direct een milieugevoelige activiteit, waardoor een nieuw onderzoek niet kan worden verplicht.

Initiatiefnemer zal evenwel worden geadviseerd om, mede gelet op de grootte van het te benutten bedrijfsperceel, een nieuw verkennend bodemonderzoek voor een onverdachte locatie (ONV) uit te voeren alvorens wordt begonnen met de bouw.

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. Nabij het plangebied zijn geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Onderhavig bouwplan draagt zelf niet bij aan een onveiligere situatie in het kader van externe veiligheid.

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 een handel en nijverheid bestemming naar een bedrijfsbestemming. In casu verandert de aard van de functie op het perceel niet in grote mate. Geluidstechnisch vindt er zodoende geen direct verslechtering van de situatie plaats. Daarnaast is geen sprake van ligging aan een doorgaande weg met hogere gebruiksintensiteit of anderszins een aangewezen gevoelig object op basis van de Wet geluidhinder. 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

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 titel 2. Deze titel staat bekend als zijnde de Wet luchtkwaliteit. Deze wet 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 (termijn om de luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

De in de Wet luchtkwaliteit 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 (NIBM)

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

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

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

De uitoefening van een of meer bevoegdheden of de toepassing van een of meer wettelijke voorschriften draagt NIBM bij indien aannemelijk is gemaakt dat als gevolg van die uitoefening of toepassing de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM 10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

De 3%-norm betekent concreet voor een woningbouwlocatie: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen.

Onderhavig plan betreft slechts de vervanging van bijgebouwen. Vergeleken met een woningbouwlocatie draagt het plan niet in betekenende mate bij tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderhavig bouwplan betreft 'slechts' de uitbreiding van een bedrijfspand op een industrieterrein, waarbij kantoor- en bedrijfsruimten worden gerealiseerd. Verwacht wordt dat de afzonderlijk bedrijfsruimten dusdanig zullen worden benut 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.

Natura 2000 is een netwerk van beschermende natuurgebieden in alle lidstaten van de Europese Unie. Door het aanwijzen van deze gebieden ontstaat er een netwerk waardoor

soorten zich beter kunnen verspreiden. Het doel van de gebieden is het behoud en herstel van de biodiversiteit. De bedrijfsactiviteiten hebben wel/ geen invloed op de buiten de Beemster gelegen Natura 2000- gebieden. In de nabije omgeving zijn voorts geen forten, welke onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur, gelegen.

De bedrijfsuitbreiding vindt volledig plaats op een reeds lang bestaand industrieterrein en zal naar gerede verwachting niet leiden tot verstoring van (eventueel) aanwezige flora en fauna

Nationaal landschap

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

landschap. Nationale landschappen zijn gebieden 'met internationaal zeldzame of unieke en

nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten'. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen.

Binnen de nationale landschappen van Noord-Holland zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk

mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

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

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

uniek maken, namelijk:

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

In onderhavig geval betreft het een nieuw bedrijf op een bestaand bedrijventerrein, waarbij 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 gerede 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" 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 Insulindeweg 27 is er geen sprake van een mogelijke archeologisch waardevolle vindplaats.**

Ook de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie vermeldt wat betreft Insulindeweg 27 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 zorg voor de waterhuishouding bestaat uit zorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding. Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 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.

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.

Het nieuw op te richten bedrijfspand kent een oppervlakte van circa 1100 m². Door het bouwplan zal het verhard oppervlak met 404 m² toenemen. Naar aanleiding hiervan kan de verwachting worden gesteld dat onderhavig bouwplan niet zal leiden tot negatieve gevolgen op het gebied van water.

De watertoets is wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. Na toezending van het voorontwerpbestemmingsplan aan het hoogheemraadschap adviseert het hoogheemraadschap in het kader van waterkwantiteit dat er geen compenserende maatregelen uitgevoerd hoeven te worden. Ten aanzien van de waterkwaliteit wordt het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang geacht. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe oppervlakken kan als schoon worden beschouwd. Het wordt niet doelmatig geacht om het hemelwater af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling wordt geadviseerd om een gescheiden stelsel aan te leggen, waarbij de nieuwe (schone) oppervlakken direct afwateren naar het oppervlaktewater. Voor lozingen op het oppervlaktewater dient een aanvraag Watervergunning te worden gedaan

Hoofdstuk 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.

In onderhavig geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke functie, maar van een reeds bestaande stedelijke functie. Het voorgestane bouwplan is in overeenstemming met de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 (vastgesteld op 15 december 2008).

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

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

De partiële herziening van het bestemmingsplan 'Industrieterrein 1980' sluit grotendeels aan op het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. De partiële herziening maakt de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk en heeft betrekking op een verandering van het bebouwingspercentage en de bestemmingsplanregels.

De gronden binnen de herziening zijn bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn twee bouwaanduidingen aangebracht waarin de twee afzonderlijke bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd.

Binnen de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, kan de bebouwing worden aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bedrijfsverzamelgebouw'.

Voorts wordt het onderliggende bouwplan middels maximale maatvoeringaanduidingen begrensd.

Hoofdstuk 7 Exploitatieplan

De Wro brengt koppelingen aan tussen ruimtelijke besluiten en de grondexploitatie. In artikel

6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de eis van

een exploitatieplan geldt. Het onderhavig bouwplan betreft niet een dergelijk plan. Dientengevolge hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hoofdstuk 8 Betrekken burgers/organisaties en overheden

Overleg

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

en schone bestratingen, in overleg met het hoogheemraadschap, zoveel mogelijk af te koppelen en aan te sluiten op de hemelwaterriolering.

Betrekken burgers en maatschappelijke organisaties

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

Zienswijzen

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.

PLANREGELS

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 3 (bestemming 'handel- en nijverheid') lid 2, lid 4 onder a en lid 5 van het bestemmingsplan Industrierrein 1980, voor zo ver dat betrekking heeft op de gronden gelegen binnen het bestemmingsvak van de verbeelding voor het perceel Insulindeweg 27, vervallen.

Artikel 3 lid 1, lid 3 (met uitzondering van de zinsnede 'zoals bedoeld in artikel 9') en lid 4 onder b van het bestemmingsplan Industrierrein 1980 blijven onverkort van toepassing.

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 van het geldende bestemmingsplan Industrierrein 1980 vervalt en wordt vervangen door:

plan:

het bestemmingsplan 'Insulindeweg 27 2010' van de gemeente Beemster.

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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.

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.

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 Industrierrein 1980 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 Bedrijf

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'Bedrijf (B)' aangewezen gronden zijn bestemd voor een
bedrijfsverzamelgebouw met de daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken en
open terreinen, waaronder parkeerplaatsen.

2. Bebouwingsnormen

Ten aanzien van bebouwing wordt bepaald, dat binnen het bestemmingsvlak:

- a. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de
verbeelding is aangegeven;
- b. een bedrijfsverzamelgebouw, zijnde het hoofdgebouw, mag worden
gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 1. het bedrijfsverzamelgebouw moet zijn gesitueerd op de gronden
gelegen binnen de bouwaanduiding 'sba-bvg';
 2. de nok- en goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding
is aangegeven;
- c. bijgebouwen en bouwwerken mogen worden gebouwd, met inachtneming
van de volgende regels:
 1. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de
verbeelding is aangegeven;
 2. de goothoogte van enig bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer
dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van
vlaggenmasten en antennes niet meer dan 6 meter mag bedragen.

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 gebruiksregels

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 Strafregel

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 'Insulindeweg 27 2010'.