

Gemeente Beemster

Bestemmingsplan Buitengebied 2011

Voorontwerp

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d.

Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad

d.d. ...

Planinhoud

Toelichting

Bijlage A : De natuur van de Beemster anno 2006/2007 (separate rapportage)

Regels

Bijlage 1 : Lijst van toegelaten bedrijfstypen

Bijlage 2 : Lijst van toegelaten horecatypen

Bijlage 3 : Dwarsprofielen

Verbeelding

Opstellers

J. Buter, juridisch-planologisch adviseur

ir. E. Brouwer, stedenbouwkundige

Projectnummer

101025-0030

Datum

23 februari 2011

Inhoud Toelichting

	Afkortingenlijst	2
	Inleiding	3
1		
	1.1 Een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied	3
	1.2 Begrenzing van het plangebied	3
	1.3 Vigerende plannen	5
	1.4 Nieuw wettelijk kader en technische ontwikkelingen	5
	1.5 Samenhangend beleidskader: de 'drie-eenheid'	7
	1.6 Leeswijzer	7
	Beschrijving van het plangebied	9
2		
	2.1 Historische ontwikkeling	9
	2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur	9
	Gebiedsbeleid	14
3		
	3.1 Nota Ruimte	14
	3.2 Structuurvisie Noord Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid	15
	3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	17
	3.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)	18
	Thematisch beleid en onderzoek	21
4		
	4.1 Landbouw	21
	4.2 Water	24
	4.3 Cultuurhistorie	25
	4.4 Gemeentelijk archeologiebeleid	29
	4.6 Natuur	30
	4.7 Milieu	32
	Waardering en bescherming	34
5		
	5.1 Waardering droogmakerij	34
	5.2 Stelling van Amsterdam	36
	5.3 Waarden op verschillend niveau	39
	5.4 Beschermen, behouden en ontwikkelen	42
	Toelichting op de bestemmingen	48
6		
	6.1 Algemeen	48
	6.2 Beschrijving van de bestemmingen	50
	6.3 Dubbelbestemmingen	54

6.4	Algemene regels	55
6.5	Overgangs- en slotregels	56
6.6	Handhaving	56

	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
--	---	-----------

7

7.1	Overleg	57
-----	---------	----

Afkortingenlijst

ARO:	Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen
Avv's:	Algemeen verbindende regels
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
Bor:	Besluit omgevingsrecht
Bro:	Besluit ruimtelijke ordening
Discussienota:	Discussienota (Be)houd Buitengebied Beemster (Landelijk)
EHS:	Ecologische Hoofdstructuur
EZ:	Ministerie van Economische Zaken (<i>nu Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie</i>)
GS:	Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland
HHNK:	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
ILG:	Investeringsbudget Landelijk Gebied
ISW:	Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Waterland
LNV:	Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (<i>nu Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie</i>)
Paardennota:	Polder Paarden, Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken
PEHS:	Provinciale Ecologische Hoofdstructuur
POP2:	Platteland Ontwikkeling Programma - 2
Recreatienota:	Beleidsnota Verblijfsrecreatie in het Land van Leeghwater
SVBP:	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen
VROM:	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (<i>nu Ministerie van Infrastructuur en Milieu</i>)
V&W:	Ministerie van Verkeer en Waterstaat (<i>nu Ministerie van Infrastructuur en Milieu</i>)
Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Wro:	Wet ruimtelijke ordening

1

Inleiding

1.1 Een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied

Het voorliggende plan “Buitengebied 2011” vervangt in grote lijnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1994”, dat op een aantal punten is verouderd. Het Rijks- en provinciaal beleid en de wetgeving zijn sinds de vaststelling van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1994” op verschillende punten gewijzigd en/of uitgebreid. Nieuwe beleidsthema's als natuurontwikkeling, verbrede landbouw, schaalvergroting in de landbouw, vrijkomende agrarische bebouwing, cultuurhistorische en archeologische waarden, en milieu genieten volop belangstelling en zijn inmiddels ook in wet- en regelgeving verankerd. Dit heeft logischerwijs consequenties voor het bestemmingsplan voor het buitengebied van Beemster.

Het Rijk heeft De Beemster als Belvédèregebied aangewezen. Sinds 1999 heeft De Beemster een internationale status als “werelderfgoed”. Datzelfde geldt voor de deels in de Beemster gelegen Stelling van Amsterdam. De Beemster maakt daarnaast deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland.

De gemeentelijke visie op de landelijke omgeving is ook veranderd. En ook op lokaal niveau wordt aan het behoud van de droogmakerij als cultuurhistorisch erfgoed grote prioriteit toegekend. Het project “Des Beemsters” overstijgt inmiddels zijn oorspronkelijke cultuurhistorische dimensie en krijgt als eigentijdse, integrale visie op wonen, werken en leven in de Beemster ook zijn ruimtelijke en culturele uitwerking.

Karakteristiek voor het Nationaal Landschap Laag Holland zijn de droogmakerijen en het veenlandschap. Ter behoud en ontwikkeling van dit landschap werken verschillende overheden en organisaties samen. Zo is voor het gebied een visiedocument opgesteld. De uitkomsten en resultaten van dit document zijn mede uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan van de droogmakerij de Beemster.

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

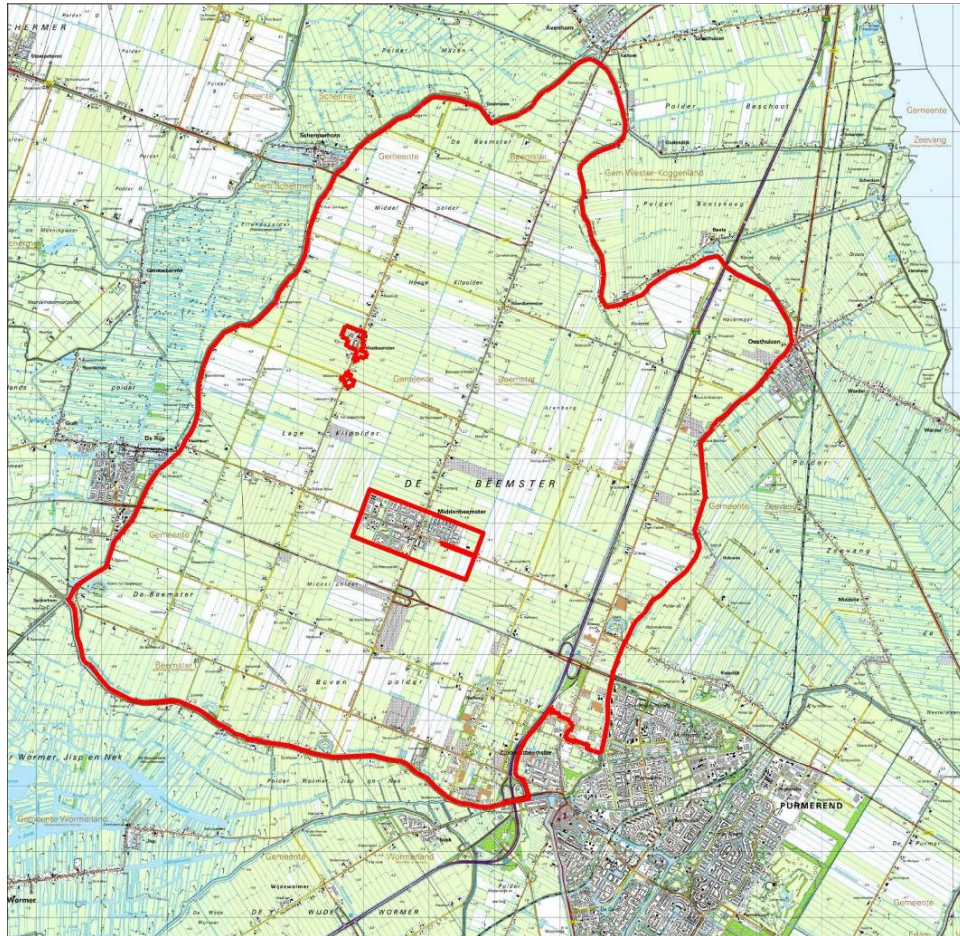
De grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden vereisen bestemmingen en regelingen op maat. Door hierin terughoudend te zijn, konden eenvoudig en overzicht in de regels van het plan zoveel mogelijk behouden worden. Zo zijn erkenning en bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden hand in hand gegaan met een actualisering, verheldering en vereenvoudiging van de regelgeving. Binnen de nadere bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden is er ook aandacht voor de duurzame ontwikkelingsruimte van de landbouw. Behalve het in hoofdzaak bestendigen van regelgeving uit het vigerend plan zijn er ook kansen in de richting van verbrede landbouw en mogelijkheden tot schaalvergroting.

1.2 Begrenzing van het plangebied

De gemeente Beemster omvat de oorspronkelijke droogmakerij. Het plangebied omvat de gehele droogmakerij, exclusief de kernen waarvoor aparte bestemmingsplannen gelden: Middenbeemster, Zuidoostbeemster en Westbeemster. De begrenzing van de kernen volgt de zo geheten rode contour uit het Streekplan. In de Structuurvisie Noord-Holland wordt de rode contour niet meer aangegeven, maar wordt gesproken over Bestaand Bebouwd Gebied. Ook kleinere reeds bestaande bebouwingsconcentraties, zoals Noordbeemster, zijn hierin als Bestaand Bebouwd Gebied aangegeven. Omdat deze van een beperkte omvang zijn, worden zij gezien

als onderdeel van het buitengebied en in dit bestemmingsplan meegenomen. De uitbreidingslocaties van Middenbeemster vierde kwadrant is buiten het bestemmingsplan Buitengebied gehouden. De Waterlands Wonen-locatie Zuidoostbeemster II is vooralsnog conserverend bestemd, aangezien planvorming hiertoe nog niet aan de orde is.

Als "buitenste" plangrens is de ringvaart, die de gemeentegrens vormt, aangehouden. Een uitzondering vormt het gedeelte nabij Zuidoostbeemster, waar deze binnen het betreffende kernenplan ligt. Als binnenste plangrens geldt de rand van de genoemde kernen. (zie afbeelding 1). Ook het gebied "Nekkerzoom" is onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. Voor dit gebied is recentelijk een visie opgesteld die in een transformatie van dit gebied voorziet. Vooralsnog is, in afwachting van nadere besluitvorming, de visie voor het gebied Nekkerzoom niet in het plan meegenomen, maar dit zal later, wanneer de visie voor dit gebied is uitgekristalliseerd, in de vervolprocedure alsnog worden ingepast.



afbeelding 1: begrenzing bestemmingsplan Buitengebied

1.3 Vigerende plannen

De bestemmingen van het voorliggende bestemmingsplan waren eerder geregeld in:

bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994"

- vastgesteld: 24 maart 1994
- goedgekeurd: 1 november 1994

bestemmingsplan "Landelijk gebied 1970"

- vastgesteld: 25 februari 1970
- goedgekeurd: 5 september 1972

bestemmingsplan "Agrarische Hulpbedrijven 2003"

- vastgesteld: 25 september 2006
- goedgekeurd: 20 maart 2007

bestemmingsplan "CONO-Beemster"

- vastgesteld: 24 april 2003
- goedgekeurd: 23 september 2003

paraplubestemmingsplan "Prostitutie Beemster"

- vastgesteld: 29 september 2005
- goedgekeurd: 10 februari 2006

meerdere postzegelplannen (nog op te nemen)

1.4 Nieuw wettelijk kader en technische ontwikkelingen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Aangezien de nieuwe regels nogal ingrijpende wijzigingen in het tot dan toe gebruikelijke systeem van het ruimtelijk ordenen in Nederland teweeg hebben gebracht, is een kort overzicht van de belangrijke wijzigingen op zijn plaats. Dit ter verduidelijking van de nieuwe positie die het bestemmingsplan als instrument van gemeentelijk ruimtelijk beleid en ruimtelijk beheer in het geheel van ruimtelijk ordeningsinstrumenten nu inneemt.

In de Wro is een nieuw en duidelijker onderscheid in (instrumenten voor) beleid en uitvoering aangebracht. Dit raakt de gemeentelijke taken en verantwoordelijkheden bij de voorbereiding, vaststelling en uitvoering van het ruimtelijke beleid. Er zijn nieuwe planfiguren geïntroduceerd (structuurvisie, beheersverordening), en de vormgeving en procedure van het bestemmingsplan zijn ingrijpend gewijzigd.

Structuurvisie versus bestemmingsplan

Structuurvisies geven voortaan richting aan het ruimtelijk beleid. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin aangegeven. Het bestemmingsplan is ten opzichte hiervan uitvoerend en instrumenteel. De beleidsdoelen uit de structuurvisie worden geconcretiseerd en juridisch vastgelegd in het gemeentelijke bestemmingsplan, op basis waarvan realisatie kan plaatsvinden. Zowel Rijk, provincies als gemeenten gebruiken voortaan de structuurvisie als enig ruimtelijk *beleids*document. Procedure en vorm van op te stellen structuurvisies zijn vrijwel onbepaald.

Beheersverordening

Wordt geen ontwikkeling verwacht dan kan de gemeente een beheersverordening vaststellen. De beheersverordening wordt naar verwachting een regeling die bestaat uit algemeen verbindende regels (avv's) waarmee bestaande bestemmingen van een gebied worden geregeld. Tegen de vaststelling van avv's staat geen rechtsbescherming open. Hoe de beheersverordening eruit zal zien, is nog wat vaag, hiermee is nog geen ervaring opgedaan. Gelet op de aard van de regeling (gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van gronden en opstallen) zal een dergelijke regeling bestaan uit een vorm van gebiedsaanduidingen en bijbehorende regels.

Projectbesluit

Het projectbesluit verving de zelfstandige projectprocedure (de vroegere artikel 19 vrijstelling). Hiermee werd een project of plan mogelijk waarmee in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden. Inmiddels is het instrument vervallen na de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarover straks meer.

Goedkeuring provincie vervalt

Bij de bestemmingsplanprocedure is de provinciale goedkeuring vervallen. Dit geeft een aanmerkelijke verkorting in de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg toegezonden aan Rijks- en provinciale diensten, betrokken gemeenten en waterschappen (artikel 3.1.1 Bro). Commentaar van deze instanties op het ontwerp dient te worden verwerkt en waar nodig zal deze leiden tot conforme wijziging nadien. Na vaststelling door de gemeenteraad heeft het bestemmingsplan rechtskracht. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling de opmerkingen onvoldoende in acht neemt, kan zowel het Rijk als de provincie overgaan tot het geven van een aanwijzing. Het gevolg van een aanwijzing is dat het betreffende onderdeel van het plan daarvan geen deel blijft uitmaken. Tegen de aanwijzing is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep mogelijk

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In deze verordening, in werking getreden per 13 november 2010, hebben provinciale staten in het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie algemene regels vastgesteld voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in Noord-Holland waar een provinciaal belang mee is gemoeid. In paragraaf 3.3 wordt uitgebreider ingegaan op deze verordening. Dit bestemmingsplan "Buitengebied 2011" is in lijn met de verordening.

Bestemmingsplan digitaal

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is eveneens vervangen door een nieuw exemplaar. Dit Besluit bevat technische regels en regels gericht op de uitvoering. In dit verband wordt gewezen op de verplichte digitalisering.

Nieuwe bestemmingsplannen moeten op basis van de nieuwe wet digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar zijn. De digitaliseringsverplichting is ingegaan op 1 januari 2010. In het kader van de digitalisering zijn regels voor uniformering en standaardisering van bestemmingsplannen gegeven, zowel wat betreft de technische als ook de inhoudelijke opzet van verbeelding en regels. Standaardisering draagt uiteraard bij aan grotere efficiency in de voorbereiding en de procedure van het bestemmingsplan, en het maakt de toegankelijkheid van het bestemmingsplan voor een ieder groter. Snellere besluitvorming, betere handhaving en eenvoudiger rechtsbescherming zijn hiermee tevens beoogd.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

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

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

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

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

1.5 Samenhangend beleidskader: de 'drie-eenheid'

De structuurvisie Beemster, waaraan thans ook wordt gewerkt, zal samen met het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en de omgevingsnota (welstandsnota) een drie-eenheid vormen. De structuurvisie biedt een abstract ruimtelijk kader dat voor zover mogelijk al is uitgewerkt in dit bestemmingsplan buitengebied op perceelsniveau en zal worden uitgewerkt in de toekomstige welstandsnota op objectniveau. De drie documenten hebben een wisselwerking met elkaar. In januari 2011 is opdracht verleend aan Stichting Welstandszorg Noord-Holland voor een nieuwe welstandsnota c.q. de omgevingsnota. Het streven is de processen van drie documenten zoveel parallel te laten lopen en gezamenlijk eind 2011 vast te stellen. De drie documenten vormen tezamen een samenhangend beleidskader.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met regels en een toelichting hierop. De verbeelding in combinatie met de regels geven aan voor elke locatie wat ruimtelijk wel of niet mogelijk is.

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

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

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

Op basis van deze kaders zijn bestemmingen opgesteld, met daarin vastgelegd de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Een uitleg van elke bestemming is te vinden in hoofdstuk 6.

Vervolgens komt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan ligt in zowel de maatschappelijke verantwoording door het voeren van overleg met diverse instanties en het bieden van inspraak van bewoners en belanghebbenden, als in een economische verantwoording door aan te tonen dat met het plan geen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, waarvan vooraf al is aan te tonen dat dit vanwege financiële redenen eigenlijk nooit zal plaatsvinden.

2

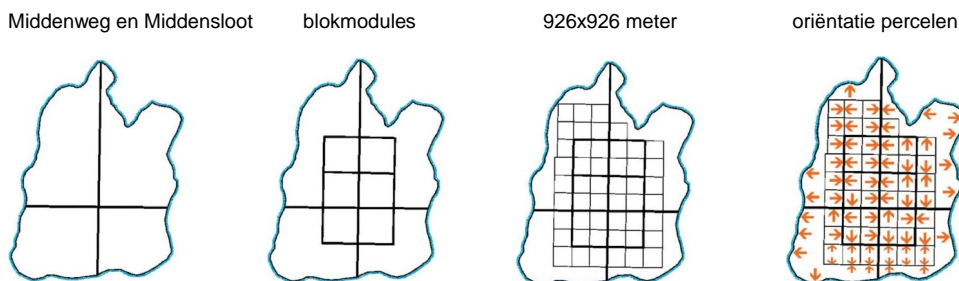
Beschrijving van het plangebied

2.1 Historische ontwikkeling

De polder is in 1612 drooggemaakt, nadat in 1607 de Staten van Holland toestemming had gegeven om de afkalving van het veen door de hoge waterstanden en wind tegen te gaan. Daarnaast had men in die periode sterk de behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Amsterdamse kooplieden financierden onder andere met VOC-gelden en de verdiensten uit de Oostzeehandel het project. Er werd een ringdijk aangelegd en molens gebouwd voor de bemaling. Op 19 mei 1612 viel het Beemstermeer droog, 72 km² vruchtbare landbouwgrond was het resultaat.

Men koos er bij de inrichting voor om de akkerbouw op geometrische kavels te laten plaatsvinden. Zo werd het 17e eeuwse ideaal van de relatie tussen mens en omgeving - harmonie -weerspiegeld. De basis van deze kavels in de Beemster werd gevormd door het assenkruis van de Middenweg en de Middensloot. De hoofdontwatering ligt ten opzichte van de ontsluiting zodanig verschoven dat beide stelsels in het geometrisch raster vallen. Zo ontstaan er wegen en tochten die steeds een 'ideaal vierkant' van 1852 bij 1852 meter ontsluiten. Dit is de module van het kolonisatieraster, die is opgebouwd uit telkens vier vierkante polderblokken van 926 bij 926 meter, elk weer bestaande uit vijf basiskavels van 185 bij 926 meter met een oppervlakte van 20 morgen (ca. 16 hectare).

Het snijpunt van de assen vormt het midden van het poldervlak opgebouwd uit twee maal drie ideale vierkanten van 1800 m bij 1800 m. Het 'poldervlak' is met een lengte-breedteverhouding van 2:3 perfect in overeenstemming met de klassieke proportieer.¹



afbeelding 2: ontwerp in onderdelen van de Beemster

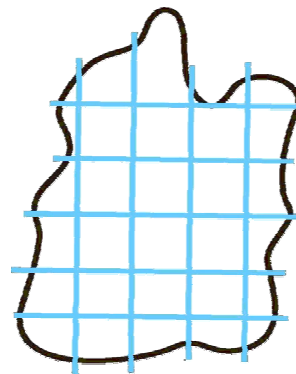
2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Met zijn regelmatige rechthoekige verkaveling, gevormd door wegen en waterlopen, is de Beemster een gaaf voorbeeld van het Noord-Hollandse droogmakerijenlandschap. De bestaande structuurbepalende elementen, in de vorm van waterlopen, singels en wegen met hun eigen beplanting, structureren het gebied als geheel. Zij bepalen samen met de gebiedseigen bouwstenen, zoals de bebouwingclusters (lintjes), de kernbebouwing, de oorspronkelijke buitenplaatsen en boerderijen, het beeld.

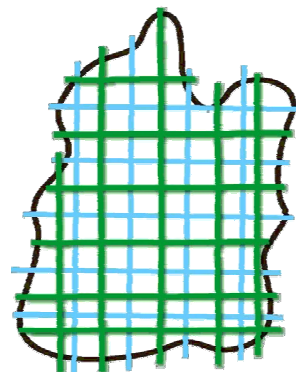
¹ Uit: Reh, H. et.al. (2005). Zee van Land. De droogmakerij als atlas van de Hollandse landschapsarchitectuur. Wormer: Stichting uitgeverij Noord Holland.

1. Hoofdwaterlopen

De basis voor het ruimtelijk raamwerk is ontstaan door een orthogonaal patroon van wegen en waterlopen. De gehele ruimtelijke opbouw van de droogmakerij is hiervan afgeleid. De 'hoofdtochten' hebben historisch gezien enkel een afwateringsfunctie, voor transport van goederen of personen waren de sloten te smal. Op een aantal plaatsen waren peilkeringen in de hoofdwateren geplaatst om de polder te verdelen in 5 verschillende peilniveaus. Vanwege de grote dynamiek in het grondgebruik is er in 1962 een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd naar de wensen van gebruikers. Dit heeft geleid tot een geavanceerd waterbeheerssysteem met 66 peilgebiedjes, variërend van NAP -1,00 m tot NAP -5,00 m. De 51 molens die sinds 1607 werden gebruikt om de Beemster droog te krijgen en te houden zijn in de loop der jaren verdwenen en geheel vervangen door 2 gemalen.



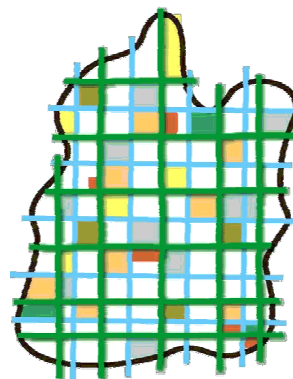
Ondanks vele wijzigingen in de loop der eeuwen, is dit watersysteem in hoofdopzet nog altijd aanwezig. Eén van de projecten die vanuit de visie "Des Beemsters" momenteel worden uitgewerkt is het project "Kopergravure (1643/1644)". Dit is een studie naar de mogelijkheden om het oorspronkelijk systeem van waterlopen, zoals vastgelegd in de Kopergravure uit 1643/1644, en voor zover nog aanwezig, te behouden of, voor zover mogelijk, herkenbaar in het landschap terug te brengen. De resultaten uit dit project leiden ertoe dat in het bestemmingsplan uiteindelijk de watersystemen die van cultuurhistorische waarde zijn, gehandhaafd moeten blijven. Overig water is dan vatbaar voor vergraving/demping.



2. Patchwork van Percelen

Blokverkaveling

Het patchwork van percelen is ontstaan door vanuit de langst mogelijke middellijn, de Middenweg, een symmetrisch patroon van blokmodules uit te zetten. Op de grens hiervan werden de hoofdwegen geïmplementeerd. Deze blokken werden verder opgedeeld in vier modules met een afmeting van 926x926 meter, die van elkaar gescheiden werden door hoofdwaterlopen. Van de percelen die zo ontstonden was al bij eerdere proefpolders gebleken dat een maat van 926x185 zeer geschikt was voor zowel akkerbouw als veeteelt.



Patchwork

De richting van de verkaveling is veelal geënt op de hiërarchie van het wegennet. Dit komt vooral tot uitdrukking rond de Middenweg en de Jisperweg. De kop van een kavel, met centraal hierop het hoofdgebouw, richtte zich op de belangrijkste hoofdweg. De gehele polder is, voor zover dat mogelijk was, verdeeld in modules. Hierbij werd de symmetrie zoveel mogelijk doorgezet. Daar waar dat niet meer mogelijk was zijn de kavels gericht op de ringdijk. De karakteristiek in het noorden van de droogmakerij is veel opener dan het gesloten karakter van Zuidoostbeemster, dat is ontstaan door de tuinbouwfunctie ervan.

3. Bomenlanen en perspectiefwerking

Bomenlanen

Naast de perspectiefwerking hebben de bomenlanen historisch gezien vooral esthetische waarde. In mindere mate gaf de laanbeplanting ook beschutting tegen wind en zon en had invloed op het versterken of onderbreken van zichtassen.

Perspectief

De Renaissance kenmerkt zich als een periode van vernieuwing. De uitvinding van het perspectief als wiskundige methode had een belangrijke invloed op de ruimtelijke ervaring en uiteindelijk op het landschappelijk ontwerp. Dit kwam tot uiting in de compositie van verschillende losse elementen tezamen, van weg, water en de tussenliggende berm met (laan)beplanting.

4. 'Beemster kamers'

Resultante van de rigide structuur van de bomenlanen is dat de ruimtes tussen de lanen als aparte 'kamers' te beschouwen zijn. Tot op heden is de invulling van deze kamers gedomineerd door agrarisch gebruik. Er zijn tekenen die wijzen op geleidelijke verandering van gebruik van de 'Beemster kamers'. Naast het dominante gebruik ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering, komen inmiddels incidenteel ook andere functies voor zoals een golfbaan, maneges en bedrijven.

5. Hoofdwegen en Kruispunten

Hoofdwegen

Het hoofdwegenpatroon toont nog steeds de overduidelijke, noord-zuid georiënteerde gridstructuur. Zwaartepunten van bebouwing zijn de Middenweg en de Jisperweg. De kenmerkende structuur is sinds het droogmaken van de Beemster nog nauwelijks veranderd. Het wegenbestand is uitgebreid met de Rijksweg A7, de Provinciale weg N244 en de Schermerhornerweg is doorgetrokken tot de Middenweg en nu Provinciale weg N243. Deze wegen zijn ook zo veel mogelijk in het rechthoekige patroon opgenomen. Rond de kernen Middenbeemster en Zuidoostbeemster heeft een flinke uitbreiding van het wegennet plaatsgevonden als gevolg van de groei van die dorpen.

Kruispunten

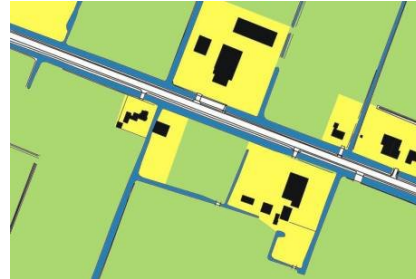
Bij de inrichting van de Beemster, zijn bij het ontwerp de kruispunten voor de ontwikkeling van dorpskernen aangewezen. De invulling van bebouwing rond een aantal van deze kruispunten is, samen met de richting van de percelen, bepalend geweest voor de groei van de woonkernen. Middenbeemster is het grootste en rijkste dorp, letterlijk het centrum van de droogmakerij. Het kruispunt in het centrumdorp Middenbeemster werd bestemd tot marktplein. Hier groeide een woonkern rond een bijzondere voorziening zoals een kerk, een school. De woningvoorraad rond het kruispunt bestond voornamelijk uit herenhuizen, rentenierswoningen en enkele boerderijen.



6. Bebouwingspatroon

Boerengrid

De agrarische bebouwing in de Beemster is hiërarchisch vanwege het feit dat het boerenbedrijf opgebouwd is uit een hoofdgebouw en bijgebouwen. Het hoofdgebouw werd centraal op het perceel geplaatst. Grote agrarische bedrijven lieten woningen voor hun arbeiders bouwen, meestal naast of achter het hoofdgebouw. Rijke kooplieden bouwden er een stolpboerderij als zomerverblijf met (tevens) een achterwoning voor de pachter van het bouwland.



Zo ontstond de ruimtelijke structuur van de huidige linten, bestaande uit een tweezijdig bebouwde lineaire structuur met grote bouwvolumes in een repeterend patroon, onderbroken door vergezichten naar het achterliggende landschap of ingevuld met een aantal kleinere arbeiderswoningen. Het boerengrid bestaat uit een 12-tal wegen die elkaar kruisen en zo het grid vormen.

In het kader van “Des Beemsters” worden richtlijnen vastgesteld om de kenmerkende, oorspronkelijke opbouw van het erf ook bij eigentijdse vormen van bebouwing en gebruik te respecteren en zo mogelijk terug te brengen.

Burgergrid

Dicht tegen de kruispunten staan de typerende landarbeider- en burgerwoningen. Deze ‘kleine’ woningen staan dicht op elkaar. Tussen het perceel en de weg loopt een waterloop. De woningen zijn toegankelijk door een smalle brug. De korte afstand tussen de woningen, in combinatie met de individuele toegangsbruggetjes, creëert een zeer kenmerkend beeld. Dit ruimtelijk beeld voor enkele delen van De Beemster is kenmerkend. Het burgergrid bestaat uit een met bomen beplante weg met aan weerszijden een sloot. De woningen staan dwars op de weg met een tussenruimte.



Buitens

Het merendeel van de buitenplaatsen in de Beemster lag langs de Volger- en de Zuiderweg. In de Tuinhoek waren ook lusthoven langs de Purmerenderweg aanwezig. De buitens lagen net als de boerderijen langs de polderwegen. De inrichting is geometrisch, met bomenlanen, siertuinen, boomgaarden en dwaalbosjes met slingerpaden.



Op meerdere plaatsen langs de hoofdassen zijn nog enkele grotere landhuizen met restanten van omringende tuinen overgebleven.

De gemeente heeft in 2009 een archeologisch onderzoek laten doen naar buitenplaatsen, eendenkooien en molengangen. In het concept rapport ‘Geluk in de Beemster’ worden de bevinding beschreven. Geconstateerd wordt dat er duidelijk aantoonbare aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van (restanten van) tuinen en

bebouwing. In een later stadium zal worden beslist of zij, of aantal daarvan, een archeologische status zullen verkrijgen.

3

Gebiedsbeleid

3.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. De nota is op 17 januari 2006 en 17 mei 2005 door de Eerste Kamer en Tweede Kamer vastgesteld. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

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

Het Rijk wil zich niet meer met alles bemoeien en wil strategisch op hoofdlijnen sturen. Decentrale overheden krijgen meer ruimte om hun eigen weg te gaan. Het gaat er uiteindelijk om dat de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichter bij de direct belanghebbenden komt te liggen.

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk worden aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet bovendien rekening worden gehouden met (bestaande) recreatieve voorzieningen, groen en water (watertoets).

Nationaal Landschap Laag Holland

Beemster vormt onderdeel van 'het Nationaal Landschap Laag Holland', waarbij 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt is. De landschappen moeten zich kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten (kernkwaliteiten) worden behouden of versterkt. Het zeer open veenweiden- en droogmakerijenlandschap zijn het archetype van een 'Hollands landschap'. Het bestaat uit een laaggelegen veenweidegebied met daarin zeer laag gelegen droogmakerijen, omzoomd door dijken en ringvaarten. De 17e eeuwse rationeel ontgonnen droogmakerij De Beemster vormt een cultureel erfgoed en is een meesterwerk van de Nederlandse ingenieurskunst, maar ook van ruimtelijke planning en inrichting en landschapsbouw 'avant la lettre'. Het is daarom in 1999 opgenomen op de Werelderfgoedlijst van de Unesco.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het nationaal landschap geldt het 'ja, mits'-regime. Grondgebonden landbouw, natuur, toerisme en recreatie en de hebben speciale aandacht. Verbreding van de bedrijfsvoering zou voor grondgebonden landbouw als drager van het cultuurlandschap nieuwe kansen bieden en bijdragen aan voortgezet beheer van het landschap. In de streekplanuitwerking Nationaal landschap Laag Holland zijn de kernkwaliteiten nader uitgewerkt. Deze uitwerking is in paragraaf 3.3 besproken en is, gelet op het bovenstaande, van belang voor de ontwikkelingen in het buitengebied van Beemster.

Stelling van Amsterdam

In de Beemster ligt een gedeelte van de Stelling van Amsterdam, wat eveneens is aangewezen als Werelderfgoed. In de Nota Ruimte is de kernkwaliteit voor de Stelling van Amsterdam als volgt geformuleerd; "een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen". Het gaat vervolgens om "een groene en relatief 'stille' ring rond Amsterdam en een relatief grote openheid".

De consequentie van de status als 'nationaal landschap' voor het gebied van de Stelling in het bestemmingsplan is met name gelegen in de voortzetting van de openheid van het landschap. Het zuidelijke polderlandschap betreft gebied dat vroeger onder water kon worden gezet ter bescherming tegen de vijand.²

Milieu en externe veiligheid

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

3.2 Structuurvisie Noord Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid

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

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

- **Globalisering.** Vervagen van grenzen tussen landen, met daardoor vrijer verkeer van personen en goederen;
- **Klimaatverandering.** Als gevolg van de klimaatverandering moet men rekening houden met veiligheidsvraagstuk door zeespiegelstijging, wateroverlast door hevige regenval, en verdroging en verzilting in de drogere
- **Demografische veranderingen.** Afname van jongeren en beroepsbevolking (2025) en bevolking grotere en kleinere kernen (2040) en toename ouderen. Tot 2025 een verwachte druk op woningmarkt door huishoudensgroei.

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

Klimaatbestendigheid

Bescherming tegen overstroming en wateroverlast worden opgevangen door het versterken van de waterkeringen en het aanwijzen van ruimte voor waterberging. Waterberging gebeurt voornamelijk fijnmazig, maar waar nodig wordt dit integraal aangepakt in combinatie met woningbouw, recreatie of natuur. De provincie zorgt voor voldoende ruimte voor waterkeringen, watersystemen en piek- en calamiteitenbergingen.

De Provincie Noord-Holland wil zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering. Voorbeelden zijn:

- beperken energieverbruik in stedelijk gebied, bedrijventerreinen en glastuinbouw;
- ruimte voor opwekken en distribueren van grootschalige duurzame energie;
- ruimte voor kleinschalige duurzame energie en het stimuleren van innovatie hiervan.

² Het Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam is eerder door GS vastgesteld. Daarin worden rondom de Stelling zones aangewezen waarin grootschaliger ontwikkelingen niet meer mogelijk zijn. In overleg tussen provincie en gemeente Beemster is echter bepaald dat de ruimtelijke en cultuurhistorische kaders van werelderfgoed De Beemster leidend zullen zijn.

Ruimtelijke kwaliteit

De Provincie Noord-Holland zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen (Landschaps-DNA) van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. Om dit te kunnen toetsen, is door de provincie een Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond.

Binnen de Beemster vallen enkele locaties binnen bestaand bebouwd gebied. De overige gebieden vallen buiten bestaand bebouwd gebied. Door de "Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling" (ARO) wordt over deze nieuwe plannen buiten bestaand bebouwd gebied geadviseerd naar Gedeputeerde staten. Ook nieuwe ontwikkelingen aan de randen van Noord-Hollandse dorpen dienen plaats te vinden op de kernkwaliteiten van deze dorpen (Dorps-DNA).

De Provincie Noord-Holland wil de (cultuur)landschappen, waaronder de Stelling van Amsterdam, optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie worden kenmerken en beleid voor onder andere de Stelling van Amsterdam nader behandeld. Een verdere beschrijving van de stelling wordt gegeven in hoofdstuk 5.2.

Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de bevolkingskrimp op langere termijn. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en te bezoeken.

Duurzaam ruimtegebruik

Door externe veiligheid, bodem, geluid, geur en lucht integraal mee te nemen in gebiedsontwikkeling worden milieuknelpunten opgelost en voorkomen, en worden kansen voor duurzaam ruimtegebruik en verbeterde leefbaarheid benut.

Aan de woningvraag wordt zoveel mogelijk beantwoordt binnen Bestaand Bebouwd Gebied. Verder is er aandacht voor demografische veranderingen als krimp.

Natuur

De provincie zet zich ook in om de biodiversiteit van de natuur te vergroten en het realiseren van zoveel mogelijk natuur. Kern van het natuurbeleid is de veiligstelling en de ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de verbindingzones en nationale parken, Natura 2000 gebieden en weidevogelleefgebieden. Verder staat het groen, met name rondom de steden, onder druk. De verstedelijkingsdruk op het groen rond de steden moet daarom zoveel mogelijk worden opgevangen door binnenstedelijke verdichting. Hierbij gaat de Provincie uit van een intensieve inrichting van de gebieden dichtbij de steden en een extensievere inrichting op grotere afstand van de stad, zoals de Beemster.

Recreatie en toerisme

De provincie vindt een goede toegankelijkheid van recreatief groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat. De Beemster is onderdeel van een recreatief uitvalsgebied van Amsterdam.

In het algemeen zet de provincie zich in op het bevorderen van binnen- en buitenlands bezoek aan Noord-Holland. Ze zet in op het ontwikkelen van een compleet samenhangend netwerk van recreatieve verbindingen (wandelpaden, lange afstandwandelpaden, fietspaden, landelijke lange afstandfietsroutes, een regionaal fietsknooppuntennetwerk en tot slot het vaarwegennetwerk). In de Beemster vormen de bestaande landwegen het fiets- en wandelpadennetwerk. In sommige gevallen is er sprake van een vrijliggend fietspad, maar vaak is er sprake van gemengd gebruik. Dit netwerk sluit aan op het provinciale netwerk.

Infrastructuur

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

3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

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

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

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

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

De indeling van volkomen vierkanten van de Beemster wordt in de Leidraad beschreven als unieke structuur. Specifiek voor De Beemster, ook UNESCO-werelderfgoed, geldt dat de ruimtelijke hoofdstructuur van dit gebied gerespecteerd

moet worden. Ontwikkelingen in de kernzone en stellingzone mogen niet strijdig zijn met het beleid voor het UNESCO-werelderfgoed van droogmakerij de Beemster. Voor de Stelling van Amsterdam en de Beemster UNESCO-werelderfgoed gelden de algemene beleidslijnen, zoals voor de Nationale Landschappen en UNESCO-werelderfgoederen is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (artikel 20 t/m 22).

3.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

De “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie” (PRVS) is vastgesteld op 21 juni 2010 en in werking getreden op 13 november 2010. De PRVS schrijft onder andere voor waar de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen en beheersverordeningen aan moet voldoen. De provinciale goedkeuring van bestemmingsplannen is door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet meer nodig. Dit vormt de aanleiding voor het opstellen van provinciale verordeningen, waardoor de provincie invloed houdt op de ruimtelijke ordening.

Gedeputeerde Staten heeft in het belang van een goede ruimtelijke ordening algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Voor onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In beginsel is het provinciaal beleid erop gericht om verstedelijking van het landelijk gebied te voorkomen. In de Ruimte voor Ruimte – regeling worden hieraan concrete regels gekoppeld. Daarnaast is er een specifieke regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing. Beiden worden onderstaand verder toegelicht.

Geen ander nieuw agrarisch bouwperceel wordt toegestaan anders dan voor een volwaardig agrarisch of reëel agrarisch bedrijf, niet zijnde volwaardige intensieve veehouderij. Tot slot is er een eventuele ontheffing mogelijk voor deeltijdbedrijven en hobbyboeren.

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

Grootschalige ontwikkelingen en ontwikkelingen met negatieve effecten mogen alleen plaatsvinden als:

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

3.3.1 Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte

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

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

Als voorwaarden wordt gesteld dat:

- dit leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing. Het gaat dan om een vermindering van zowel oppervlakte (m^2), als volume (m^3), en;
- met de keuze van de aard en omvang van de nieuwe woning(en) nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteitseisen in geval van verstedelijking in het landelijk gebied.

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

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

Onder voorwaarden kan van de RvR-regeling ook in het geval van bedrijfsverplaatsing gebruik van worden gemaakt. Bij bedrijfverplaatsing gelden dezelfde regels als bij bedrijfsbeëindiging. Bedrijfverplaatsing wordt wat betreft Ruimte voor Ruimte beschouwd als een bedrijfsbeëindiging. De provincie stelt wel de volgende voorwaarden om Ruimte voor Ruimte toe te kunnen passen indien sprake is van een bedrijfverplaatsing, dit zijn:

- In geval van verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf moet er sprake zijn van een verplaatsing naar een glastuinbouwconcentratiegebied;
- In geval van verplaatsing van een niet-agrarisch bedrijf moet er sprake zijn van een verplaatsing naar een bedrijventerrein.

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

In aansluiting op het provinciaal beleid stelt de gemeente dat vervangende nieuwbouw in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling in het zuidoostelijke deel van de Beemster dient plaats te vinden. Dit gebied, genaamd de Nekkerzoom, grenst aan het stedelijk gebied van Purmerend en vormt ook vanuit historisch perspectief het verdichte en verbijzonderde deel van de droogmakerij. Zo bieden het fijnmaziger grid van de voormalige tuinders en de voormalige buitenplaatsen aanknopingspunten voor de uitvoering van de regeling.

Op dit moment loopt een onderzoek naar het ontwikkelen van beleid voor de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling in de Beemster, met de Nekkerzoom als potentieel gebied.

3.3.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

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

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

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

4

Thematisch beleid en onderzoek

4.1 Landbouw

Beleidskader

Het Rijk, de Provincie Noord-Holland en ook de gemeente Beemster streven naar een duurzame landbouw in het plangebied. Juist ter behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap, met name de openheid, is duurzame en grondgebonden landbouw van belang. De agrarische sector heeft bij deze vorm van landbouw, zo nodig met ondersteunend economisch beleid, een economisch perspectief, en de bedrijfsvoering gaat in principe niet gepaard met een verstoring van het ecosysteem. Bovendien worden deze activiteiten maatschappelijk gedragen. De specifieke mogelijkheden voor landbouw zijn afhankelijk van het gebiedseigen beleid dat voor deze droogmakerij in Laag-Holland is opgesteld. Dit gebiedseigen beleid wordt onder meer bepaald door de aanwezigheid van beschermingswaardige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen met aanzienlijke ruimtelijke effecten zijn hier niet toegestaan.

In het plangebied zijn met name akkerbouw-, veehouderij- en vollegrondtuinbouwbedrijven gevestigd. Veel bedrijven zijn gemengd. Ten aanzien van akkerbouw geldt geen specifiek gebiedsgericht beleid. Voor veehouderij is dat wel het geval. Grondgebonden veehouderij dient behouden en versterkt te worden, aangezien het landschap hierdoor wordt behouden en versterkt. Zowel vestiging van nieuwe bedrijven als uitbreiding van bestaande bedrijven is mogelijk. De mogelijkheden voor grondgebonden bedrijfsvoering dienen via het bestemmingsplan voor langere tijd veilig gesteld te zijn, om in aanmerking te kunnen komen voor structuurverbeterende maatregelen. Deze mogelijkheden zien op duurzame productie en op het bevorderen van verbrede landbouw (waaronder recreatie en landschap). Intensieve veehouderij kan tot andere ruimtelijke gevolgen leiden dan grondgebonden veehouderij. Provincie en gemeente benaderen intensieve veehouderij daarom restrictiever. Vestiging van nieuwe intensieve veehouderijen is uitgesloten. Bestaande bedrijven behouden hun mogelijkheden om de bedrijfsvoering als volwaardig bedrijf voort te zetten.

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Waterland (ISW) en het Programmabureau Groene Long, de voorloper van het huidige programmabureau Laag Holland, hebben het rapport "leidraad verbrede landbouw in bestemmingsplannen" (augustus 2005) gepresenteerd om in bestemmingsplannen sturing aan verbrede landbouw te kunnen geven. Het ziet enkel op nevenactiviteiten van agrariërs van wie de gronden als 'agrarische doeleinden' worden bestemd.

Van verbrede landbouw is sprake als:

- de nevenfunctie een bijdrage levert aan het inkomstenniveau;
- ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
- verbonden is aan het agrarisch perceel.

Door het Rijk wordt ruimte geboden om ondernemerschap in het landelijk gebied te ontwikkelen. De Provincie Noord-Holland staat eveneens positief tegenover nevenfuncties, zij het dat deze alleen binnen het bouwperceel mogen worden uitgeoefend, en dan wel in de bestaande bebouwing.

Het merendeel van de gemeenten in de regio Waterland wil aan het ontwikkelen van nevenfuncties veel ruimte geven. De vigerende bestemmingsplannen zijn hier doorgaans niet op toegerust. Het is van belang dat zorgvuldig wordt afgewogen welke nevenfuncties gewenst zijn.

De wijze waarop nevenfuncties in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vraagt eveneens om keuzen van de gemeente. Grofweg kunnen de volgende mogelijkheden daartoe onderscheiden worden:

- het gebruik van een limitatieve lijst met toegestane nevenfuncties;
- ook is het mogelijk om te werken met criteria waaraan de functies moeten voldoen;
- natuurlijk is een combinatie evenzeer denkbaar.

Het toestaan van de functies wordt via ontheffing geregeld. In dit bestemmingsplan is voor een limitatieve lijst gekozen om verbrede landbouwactiviteiten toe te laten.

De provincie Noord-Holland heeft middels de notitie "*Nieuwe kansen voor vrijkomende agrarische bebouwing*" (juni 2005) beoogd, onder voorwaarden, meer ruimte te geven aan andere, niet agrarische activiteiten, zoals wonen, werken, recreëren en zorg. Onder vrijkomende agrarische bebouwing wordt in dit beleid verstaan: bebouwing op een bestaand agrarisch bouwperceel dat door geheel of gedeeltelijke beëindiging van het agrarische bedrijf vrij komt voor de vestiging van een niet-agrarische functie. De ruimte wordt gegeven, maar wel zo dat de kwaliteit van het landschap en de monumentale bebouwing behouden blijft en waar mogelijk wordt verbeterd.

Deze bescherming is vastgelegd in een toetsingskader, waarin de provincie regels geeft voor vrijkomende agrarische bebouwing. Dit omvat algemene regels, maar ook specifieke regels die alleen van toepassing zijn bij specifieke functies; wonen, werken of recreatie. Zo mag de functie 'wonen' alleen worden gerealiseerd bij volledige beëindiging van de agrarische functie van het perceel. En mogen de functies 'werken' en 'recreatie' alleen in de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. De belangrijkste algemene regel is wel dat de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet mag beperken.

Bij het wel of niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen in vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied dient het provinciale toetsingskader richtinggevend te zijn. Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat iedere locatie eigen mogelijkheden en beperkingen bezit. Binnen het provinciale kader is dan ook behoefte aan maatwerk, waarbij ruimte is voor een eigen gemeentelijke visie. Deze visie kan worden neergelegd in een Welstandsnota, Beeldkwaliteitplan of een Landschapsontwikkelingsplan.

Agrarische enquête

Ter voorbereiding van de toedeling van bestemmingen aan de agrarische bedrijven heeft de gemeente onder alle agrarische bedrijven een enquête uitgevoerd. In de enquête is gevraagd naar de bedrijfsstructuur, de omvang van het bedrijf, de aanwezige bebouwing en de toekomstverwachtingen voor het bedrijf. Bij het enquêteformulier was een verbeelding gevoegd waarop het voor het bedrijf voorgestelde bouwvlak was ingetekend. Ondernemers konden hierop reageren en hun wensen, suggesties en eventuele correcties kenbaar maken.

In totaal zijn 236 bedrijven benaderd, hiervan hebben 103 bedrijven gereageerd. Niet alle formulieren bleken voldoende duidelijk te zijn ingevuld, of waren niet bruikbaar omdat de huisnummering e.d. niet juist was. Uiteindelijk bleven 95 formulieren over die op hun consequenties voor het plan beoordeeld konden worden.

Op grond van de ingebrachte antwoorden is de ontwerpregeling op de verbeelding in 48 gevallen aangepast. Daarbij ging het vaak om de situering van het bouwvlak in relatie tot de reeds bestaande bebouwing of recent vergunde bebouwing.

Enkele bedrijven waren reeds gestaakt en konden een andere bestemming (meestal wonen) krijgen.

De enquête heeft een goed inzicht gegeven in de bestaande productiestructuur van bedrijven en in de aanwezigheid van bebouwing per bedrijf. Waar het vastleggen van bouwvlakken veelal maatwerk vraagt, is dankbaar gebruik gemaakt van dit omvangrijke databestand.

Duidelijk is dat de grondgebonden bedrijfsvoering van akkerbouw, weidebouw en vollegrondstuinbouw overheerst, en veelal ook in een uiteenlopende menging van deze produktietakken.

Deze activiteiten lenen zich goed om ondergebracht te worden in één agrarische bestemming. Hiermee kan ook makkelijk tegemoet gekomen worden aan het dynamische karakter van de ondernemingen. Een al te specifieke bestemmingstoedeling voor de verschillende produktietakken zou hierop belemmerend kunnen werken.

Op de vraag naar de toekomstverwachting antwoordden veel ondernemers dat zij zich voorbereiden op schaalvergroting en daarom in de naaste toekomst uitbreiding van bedrijfsbebouwing en dus vergroting van het bouwvlak wensten. In enkele gevallen is hieraan tegemoet gekomen, namelijk daar waar een relatief klein bouwvlak in verhouding met de aanwezige bebouwing aanwezig was en een voldoende duidelijk inzicht in de ontwikkeling van het bedrijf was gegeven. Slechts in een enkel geval werd uitbreiding van kassen voorzien. Van een ontwikkeling naar meer teeltondersteunend glas is niet gebleken.

Een enkeling heeft aangegeven in de toekomst met de bedrijfsvoering te stoppen in verband met de afwezigheid van een opvolger. Maar veel ondernemers voorzien groei voor hun bedrijf als gevolg van de noodzakelijke schaalvergroting.

Het bedrijfseconomisch functioneren van de bedrijven is in de enquête niet onderzocht. De bestaande trend van afname van het aantal bedrijven in de toekomst kan op basis van deze enquête voor de Beemster niet worden aangetoond.

Een tweede ontwikkeling die vaak is genoemd is die naar verbrede landbouwactiviteiten.

De belangstelling hiervoor is groot. Vaak is dit genoemd in combinatie met verdere ontwikkeling en groei van het oorspronkelijke agrarische activiteiten, en niet als compensatie voor verminderde agrarische bedrijfsvoering.

Veel verzoeken om grotere agrarische bouwvlakken zijn in dit stadium van planvoorbereiding (nog) niet gehonoreerd. Omdat voor uitbreiding en planologische inpassing van nieuwe bedrijfsbebouwing meer criteria gelden dan in een enquête tot uiting kunnen worden gebracht, namelijk de onderbouwing vanuit de bedrijfseconomische noodzakelijkheid en toetsing aan de volwaardigheid van het bedrijf, en omdat hiervoor ook procedures moeten worden gevoerd, kunnen deze verzoeken in een later stadium volgens de in het bestemmingsplan opgenomen procedures voor ontheffing en wijziging worden behandeld.

Polder Paarden

De gemeentelijke Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken "Polder paarden" maakt een onderscheid tussen (professionele) paardenhouderijen en paardenbakken bij particulieren.

De paardenhouderijen kunnen worden onderscheiden in drie vormen:

- productiegericht;
- gebruiksgericht;
- een mengvorm van de vorige twee vormen.

Een productiegerichte paardenhouderij is een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, en trainen en verhandelen van paarden. De productiegerichte paardenhouderij is een agrarische activiteit en valt binnen de bestemming "Agrarisch – Paardenhouderij (A-PH)" en wordt aangeduid met 'productiegericht'.

Een gebruikgerichte paardenhouderij is een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone. Voor zover dit geldt voor de manegebedrijven, is dit in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Agrarisch – Paardenhouderij (A-PH)" en specifiek aangeduid als 'gebruikgericht'.

Paardenbakken bij particulieren

Veel particulieren houden hobbymatig paarden. De faciliteiten daarvoor worden ingepast in de (woon)bestemming. Een paardenbak bij particulieren mag niet groter zijn dan 800 m² en moet geheel binnen het bouwvlak gelegen zijn. Tevens geeft de nota nog nadere eisen ten aanzien van het bij de paardenbak behorende bebouwing en inrichting. In het bestemmingsplan is dit onder gebracht in de bestemming "Wonen (W)".

4.2 Water

Beleidskader

In de waterparagraaf van het bestemmingsplan werken de doelstellingen van de "Europese Kaderrichtlijn Water (2000)" en die van het nationale en provinciale waterbeleid, voor zover voor het plangebied relevant, door.

De Kaderrichtlijn heeft als doelstelling landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater te beschermen om:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

De "Vierde Nota Waterhuishouding" is momenteel het kader voor het nationale waterbeleid. Dit beleid heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets.

Waterproblemen mogen niet worden afgewenteld, waarbij uitgegaan wordt van de trits: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Anders gezegd, het water zoveel mogelijk in het eigen systeem vast houden en in uiterste noodzaak pas afvoeren naar elders. Daar waar afwenteling onontkoombaar is, zal in principe mitigatie en/of compensatie nodig zijn.

Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de waterkwaliteit. Wanneer op onvoldoende wijze uitvoering is gegeven aan de watertoets, wordt goedkeuring aan het plan onthouden.

Watertoets

De watertoets waarborgt de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Met dit procesinstrument worden ruimtelijke plannen en besluiten op waterhuishoudkundige aspecten aan het geldende ruimtelijke beleid getoetst. De grootste winst ligt bij vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Na overleg met hoogheemraadschap zullen de bevindingen hieruit in deze paragraaf worden beschreven.

Onlangs heeft in samenwerking met HHNK en grondgebruikers het Des Beemster project waterberging ertoe geleid dat er straks circa 40% (nu 26%) van het grondoppervlak op laag waterpeil komt te staan, waarmee in ruime mate wordt voldaan aan de gestelde toekomstige doelen en klimatologische voorwaarden. De genoemde 40% betekent een equivalent van ruim 16 hectare grondoppervlak wat als waterberging kan dienen zonder dat de cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.3 Cultuurhistorie

In het kader van de Nota Belvedere³ zijn De Beemster en De Stelling van Amsterdam als cultuurhistorisch waardevol gebied (Belvedèregebied) aangewezen. Voor De Beemster en de Stelling van Amsterdam worden gebiedseigen ontwikkelingen die te maken hebben met het bestaande (agrarische) gebruik, nieuwe kleinschalige vormen van recreatie, wonen en werken niet op voorhand onmogelijk gemaakt (credo van de Nota Belvedere: 'behoud door ontwikkeling'). Voorwaarde hiervoor is een goede visuele en functionele inpassing in het landschap die de ruimtelijke kwaliteit en het specifieke karakter van het gebied aantoonbaar ondersteunt. Concreet gaat het in Beemster om het unieke 17e eeuwse (landschaps) architectonische ensemble bestaande uit:

- het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
- de ringdijk en de ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
- de structuur en het karakter van het beschermde stadsgezicht Middenbeemster op assenkruis van wegen;
- de relatief hoog gelegen wegen met laanbeplanting;
- de monumentale boerderijen en buitens;
- de 19e eeuwse gemalen en molengangen;
- de vijf forten van de Stelling van Amsterdam.

In het streekplan is een kaart opgenomen waarin naast de groene waarden en de milieubeschermingsgebieden de cultuurhistorische waarden worden weergegeven voor de gehele provincie. De onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze verbeelding en hierin wordt duidelijk dat voor de Beemster voornamelijk de cultuurhistorische waarden van belang zijn.

■ *Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur*

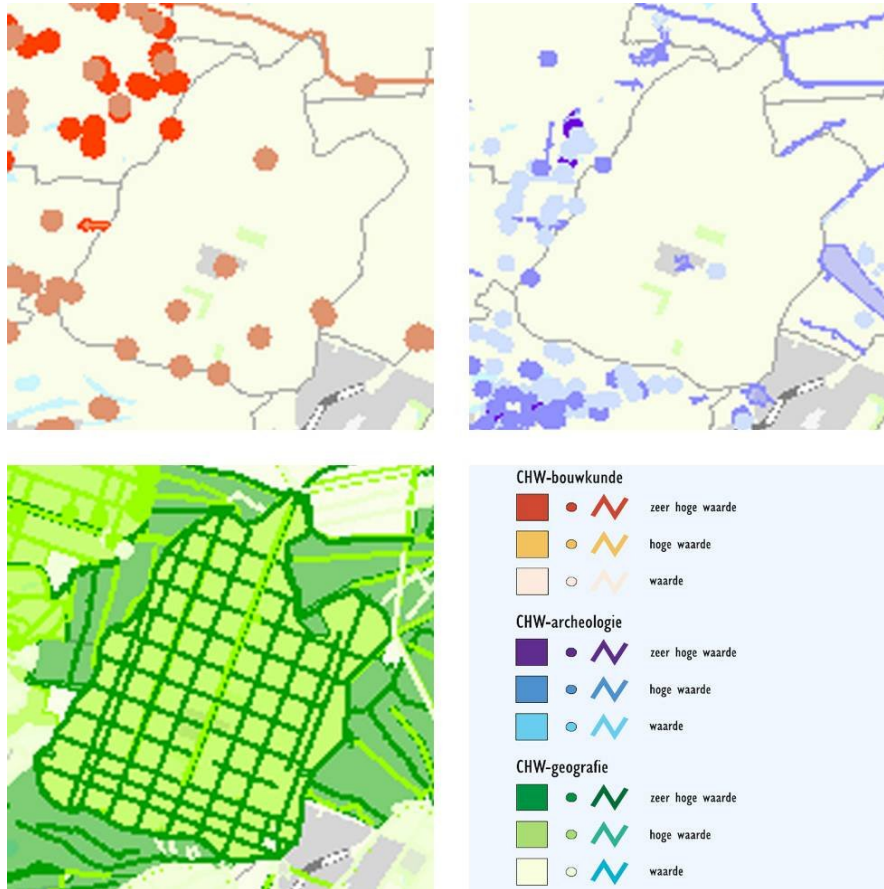
verdeeld, namelijk archeologische, historisch-geografische en (steden)bouwkundige waarden. Samen vormen deze waarden de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur zoals beschreven in het provinciale "Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie". Met deze cultuurhistorische waarden is bij de opzet van dit plan rekening gehouden (zie afbeeldingen 3 en 4).

³ Belvedère is geen wetgevend kader geweest, maar sturend en richtinggevend. Juridische vertaling vond plaats in de nota Ruimte en, nu actueel, in de nieuwe Wro en komende AmvB Ruimte.

■ Groene en cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsgebieden



afbeelding 3: Cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsgebieden (Provinciale verordening structuurvisie)



afbeelding 4: bouwkundige, archeologische en historisch-geografische waarden

■ Gemeentelijk cultuurhistorisch beleid: “Des Beemsters”

Naar aanleiding van het benoemen van de Beemster tot Unesco werelderfgoed is het belangrijk geacht om de identiteit van de Beemster vast te stellen en om zo te kunnen bepalen welke onderdelen behouden dienen te blijven. Dit heeft geresulteerd in het rapport “Des Beemsters, een ontwikkelingsvisie voor De Beemster op basis van eigen kwaliteiten”.

Als vervolg op dit rapport wordt onder andere gekeken naar een visie op de toekomstige ontwikkeling op de Beemster erven. Belangrijkste uitgangspunt is hierbij de veranderingen in de landbouwsector in de Beemster. Voornamelijk de veranderingen in de bedrijfsvoering (verbreding en schaalvergroting). Deze ontwikkelingen zullen hun neerslag kennen op ruimtelijk niveau. Het landelijk gebied en met name de erven zullen behoorlijk onder druk komen te staan. Dit resulteerde in eerste instantie in een rapportage “Nieuwe Visie Beemster erf” (REDscape, 2008).

Noot: het begrip “ERF” wordt in dit stuk vaker genoemd en moet gelezen worden als het geheel van een (agrarisch) bouwperceel.

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

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

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

In de integrale rapportage Beemster Ervenis Werelderfgoed (Croonen Adviseurs West, 2010), een ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf, worden de uitkomsten van eerder studies naar de kernkwaliteiten van de Beemster erven gebundeld en uitgewerkt tot een concreet toetsingskader, een leidraad. Dit toetsingskader wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied en de omgevingsnota (herziening Welstandsnota). Om tot een samenhangend ruimtelijk kwaliteitsinstrumentarium te komen wordt in deze leidraad ook concreet benoemd waar, wat geregeld wordt. De rapportage Beemster Ervenis Werelderfgoed wordt inhoudelijk verder toegelicht in hoofdstuk 5.

- monumenten

In het hele plangebied treft men panden aan die aan te merken zijn als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hierbij gaat het veelal om monumenten (Rijk, provincie), waarvoor de Monumentenwet en de Rijks en provinciale monumentenverordeningen van toepassing zijn. Een bestemmingsplan is in beginsel niet het instrument om deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te beschermen. Daarom worden hierover geen beschermende regels opgenomen. Een gemeentelijke monumentenverordening is hiervoor mogelijk een beter instrument. Wel kan een bestemmingsplan de randvoorwaarden scheppen om het behoud van dit soort panden te stimuleren en te garanderen, bijvoorbeeld door de mogelijkheid te creëren voor het onderbrengen van één extra woning. In dergelijke panden kan voorts enige verbreding van de woon- of agrarische functie worden toegestaan. Een voorbeeld in dit verband is ‘Hotel de Boerenkamer’. Stichting Hotel de Boerenkamer biedt comfortabele 4-sterren gastenkamers aan op diverse boerenbedrijven in Waterland en omstreken

4.4 Gemeentelijk archeologiebeleid

Ook op gemeentelijk niveau is specifiek beleid geformuleerd ten aanzien van mogelijke archeologische waarden. Hiervoor is de "Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster" vastgesteld. Hierin worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld.

Bij deze nota is een beleidsverbeelding gemaakt waarvan is af te lezen waar welk soort beschermingsregime van toepassing is

Buiten de kernen zijn de belangrijkste archeologiegebieden: de (voormalige) buitenplaatsen, boerderij-erven, eendenkooien, molengangen en molenplaatsen en de Ringdijk. Voor deze gebieden is een bijzonder archeologieregiem voorgesteld, dat tot uiting zou moeten komen in een aanlegvergunningstelsel voor ingrepen, alsmede een dubbelbestemming voor bebouwing. Al naar gelang de waarde zijn hiervoor criteria genoemd:

Buitenplaatsen:

- grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm bij een planomvang van >50 m² (voor tuinen > 500 m²).

Boerderij-erven:

- werkzaamheden dieper dan 40cm bij planomvang > 5000 m².

Eendenkooien:

- werkzaamheden dieper dan 40cm bij planomvang > 50 m².

Molengangen/-plaatsen:

- werkzaamheden bij molenplaatsen:dieper dan 40cm bij planomvang > 50 m²;
- werkzaamheden bij molengangen: dieper dan 40cm bij planomvang > 500 m²;
- werkzaamheden waarbij de doorsnede en opbouw van kaden en waterlopen kunnen worden opgemeten moeten onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

Ringdijk:

- per geval beoordelen van noodzaak onderzoek.

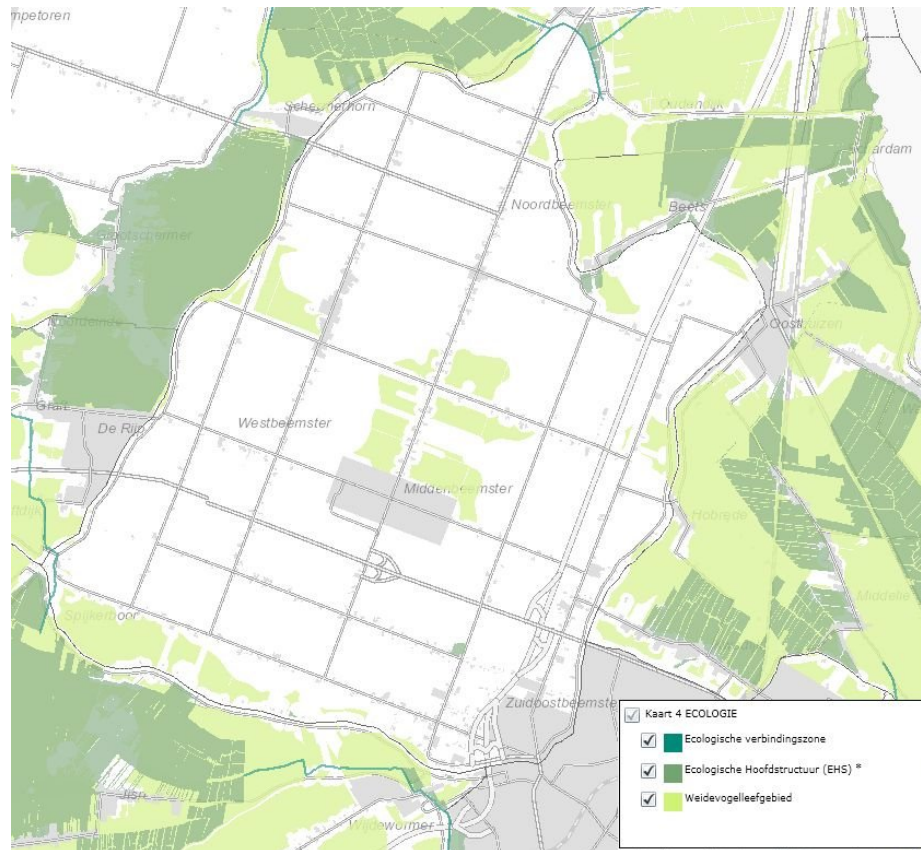
Overig gebied:

- hierop is geen archeologieregiem van toepassing (besluit 26 juni 2008).

Recent is een vervolg op dit onderzoek verschenen, namelijk de uitwerking van de nota wat betreft nader archeologisch onderzoek naar buitenplaatsen, tuinen eendenkooien en molengangen: "Geluk in de Beemster" (2009). Nu al is bekend dat de contouren van een vijftal buitenplaatsen met tuinen mogelijk archeologisch beschermd zouden kunnen worden.

4.6 Natuur

■ Provinciale ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones



afbeelding 5: Ecologische Hoofdstructuur (Provinciale Ruimtelijk Verordening Structuurvisie)

Bovenstaand kaartje geeft aan dat de gemeente Beemster vrijwel geheel buiten de Provinciale ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones valt. Aan de randen lopen nog ecologische verbindingzones (dikke groen lijn) die voor een klein deel wellicht nog net binnen de gemeente Beemster gerekend kunnen worden. Verder vallen de voormalige verdedigingswerken van de stelling van Amsterdam onder de aanduiding 'cultuur natuur'. Dit zijn gebieden met natuurwaarden en het betreffen landbouwgebieden, kleine natuurreservaten, landgoederen, recreatiegebieden en grote wateren met bijzondere natuurwaarden. Hier wordt in aansluiting op de aanwezige hoofd functie (agrarisch-cultuur landschap) een zo hoog mogelijke natuurwaarde nagestreefd.

Overigens is dit alweer een verouderd kaartje. Onlangs is een nieuw kaart gepubliceerd waaruit blijkt dat alleen in de zuidwestelijke hoek van De Beemster weidevogelgebied ligt.

Rechtsgevolgen ligging binnen PEHS

In deze gebieden zijn ontwikkelingen mogelijk als ze passen binnen de natuurdoelen voor het gebied en de identiteit van het landschap versterken. De verbeelding van de PEHS is geen toetsingsverbeelding, zij geeft een indicatie van de ligging en laat zo

ruimte open voor maatwerk en biedt speelruimte voor de wijze waarop eventueel gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Natura 2000

Hoewel Beemster niet behoort tot de 'Natura 2000' gebieden, moet door de nabije ligging van de wel als zodanig aangewezen delen van de polder Zeevang, het gebied Eilandspolder, het Jisper- en Wormerveld wel rekening worden gehouden met het 'Natura 2000' beleidsregiem. Rond deze gebieden zijn 'speciale beschermingszones' (sbz's) van kracht, waar nieuwe ontwikkelingen eveneens getoetst moeten worden aan hun effecten op de natuurlijke waarden van het aangrenzende 'Natura 2000' gebied. Indien zich nieuwe projecten aandienen, geldt het volgende:

- a. in de bedoelde zones (sbz's) mogen geen storende factoren optreden die een significant effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- b. een plan of project moet op effecten worden getoetst en mag alleen worden uitgevoerd als zekerheid wordt verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast;
- c. als een plan of project significante negatieve gevolgen heeft en geen alternatieve oplossingen voor handen zijn, mag dat plan/project slechts worden gerealiseerd als sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale en economische aard;
- d. maar dan dienen wel compenserende maatregelen te worden genomen teneinde het Europese ecologische netwerk in stand te houden;
- e. de jacht in deze gebieden is verboden.

Flora en fauna

Voor het gehele bestemmingsplangebied is een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de stand van de natuur: "De natuur van de Beemster anno 2006/2007" (Ecologisch Adviesbureau B. Kruijzen, 1 april 2007). Via veldwerk en op basis van literatuurstudie/-analyse is een zo goed als volledig overzicht van de aanwezige flora en fauna opgesteld. Het volledige rapport is als bijlage A bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

De belangrijkste conclusies zijn de volgende:

1. Floristisch bezien zijn er geen bijzonder waarnemingen gedaan. Alleen op een enkele plaats in de oeverzone van de ringvaart komt de beschermde soort Zwanebloem voor.
2. Langs de ringvaart zijn geen bijzondere libellen en dagvlinders waargenomen.
3. De westelijke en oostelijke ringvaart herbergt een redelijke visfauna met daarin vier soorten van de rode (=beschermde) lijst.
4. De Beemster is belangrijk voor zoogdieren. Dit komt vooral naar voren bij de diergroep vleermuizen waarvan alle soorten Europese bescherming genieten volgens de Habitatrichtlijn. Wegen met oude laanbomen en watergangen zijn van betekenis als doorgangs- en jachtgebied en vormen als geheel een ecologische infrastructuur voor vleermuizen. Extra bescherming verdienen locaties met zomer- of winterkolonies zoals forten, oude gebouwen en oude bomen met natuurlijke holten. De oeverzones van de ringvaart zijn van belang als foerageergebied van de noordse woelmuis, een klein landzoogdier dat Europees is beschermd.
5. Bijzondere amfibieën komen in de Beemster niet voor. Er lijkt een tendens aanwezig naar een toename van amfibieën in de droogmakerij, wellicht als gevolg van verbeteringen van de waterkwaliteit.

6. De Beemster is voor weidevogels in het algemeen een marginaal gebied. Alleen in de zuidwest- en noordoosthoek komt een redelijke weidevogelbevolking voor.
7. Wat betreft de akkervogels weet de gele kwikstaart, een rode lijstsoort, zich goed te handhaven in graanvelden en op het snijvlak van wei- en bouwland.
8. Voor overwinterende vogels is de Beemster van beperkte betekenis. Brede wateringen zijn belangrijke pleisterplaatsen voor watervogels zoals Smienten uit het hoge noorden. De zuidwesthoek is van enige betekenis voor ganzen. Mogelijk dat deze betekenis groeiende is de laatste jaren.
9. De Beemster blijkt te functioneren als foerageergebied voor de lepelaar. In maar liefst 8 van de 15 meetvlakken werden foeragerende lepelaars waargenomen.
10. De vijf forten zijn min of meer natuurlijke enclaves in het cultuurlandschap en herbergen natuurwaarden, o.a. door hun natuurlijke vegetaties aan de buitenzijde van het fort en de hieraan gekoppelde soorten. Fort Spijkerboor herbergt 's winters overwinterende vleermuizen. Ook de boerenerven met boomgaarden en bosjes zijn enclaves met natuurlijke kwaliteiten.

In het onderzoek zijn de volgende voorstellen gedaan ter bescherming van de ecologische waarden:

- A. behoud en ecologische ontwikkeling van de oeverzones van de ringvaart als leefgebied van de Noorse woelmuis en als jachtgebied van vleermuizen;
- B. ontwikkeling van een goede waterkwaliteit van de ringvaart in verband met de onderwaterfauna;
- C. behoud en ecologische ontwikkeling van oude bomen (met name iepen) lang de wegen in de droogmakerij ten dienste van foeragerende vleermuizen en als woonlocatie voor zomerkolonies van sommige vleermuissoorten zoals laatvlieger en watervleermuis;
- D. behoud en ecologische ontwikkeling van weidevogelpopulaties en het zuidwestelijke en het noordoostelijke deel van de droogmakerij. 's Winters hierop aansluiten met een ecologisch beheer gericht op het scheppen van leefgebied van overwinterende watervogels en ganzen;
- E. behoud van de natuurlijke kwaliteiten van forten, boerenerven met bosjes en boomgaarden.

4.7 Milieu

Beleidskader

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

Luchtkwaliteit

De provincie zet in op vermindering van de CO₂ uitstoot met 2Mton. Dit kan bereikt worden door meer duurzame energie op te wekken en op het gebruik van energie te besparen. Wateren met een kwaliteit die een bedreiging vormen voor de volksgezondheid of voor natuurwaarden dienen gesaneerd te worden.

Voor alle milieuhinderlijke activiteiten hanteert de provincie als uitgangspunt het 'standstill'-beginsel. Dit houdt in dat de milieukwaliteit niet verder verslechtert ten opzichte van het referentiejaar 1985.

In Beemster bedraagt de achtergrondconcentratie fijn stof tussen de 27,5 en 30 µg/m³ en de achtergrondconcentratie stikstofdioxide bedraagt tussen de 15 en 20 µg/m³⁴. De grenswaarde voor beide stoffen is 40 µg/m. Voor de gemeente Beemster is de aftrek ten aanzien van natuurlijke bronnen 6 µg/m³ en mogelijke overschrijding van de vierentwintig-uurgemiddelde grenswaarde dient met 6 dagen te worden verminderd. Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen ontwikkelingen opgenomen die 'in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. (<1500 woningen)⁵.

Externe veiligheid

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het bestemmingsplan is nagegaan of er transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt via wegen en buisleidingen.

Voor het deel van de Rijksweg A7 tussen Purmerend en Hoorn is de PR 10⁻⁶ contour 0 m van de as van de weg en is het GR ca. 0,01 maal de oriënterende waarde⁶. De provinciale wegen N243 en N244 zijn niet vermeld in het overzicht van de risicoatlas, omdat hier geen sprake is van een kans op een externe veiligheidsrisico. Binnen het plangebied is een aardgastransportleiding aanwezig, afkomstig vanaf de NAM-locatie aan de Seevancksweg in Zeevang. Langs dit traject zijn geen kwetsbare bestemmingen aanwezig.

Gelet op bovenstaande, kan worden gesteld dat in het plangebied geen sprake is van overschrijding van risicogrenswaarden en dat de externe veiligheidsrisico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen minimaal zijn.

BEVI-inrichtingen

Op de risicoverbeelding van Noord-Holland zijn geen bedrijven met risicovolle activiteiten weergegeven die liggen in het bestemmingsplangebied. Wel zijn er twee tankstations met LPG gelegen aan de Rijksweg A7 waarvan de PR 10⁻⁶ contour op de verbeelding zijn weergegeven. Binnen de PR 10⁻⁶ contour geldt in dit bestemmingplan de bestemming verkeer. Binnen het maximale invloedsgebied is slecht verspreide bebouwing aanwezig.

⁴ Voor de achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) is het Provinciaal Actieplan Luchtkwaliteit 2005 van de Provincie Noord-Holland geraadpleegd. In het provinciaal actieplan is een prognose voor 2010 berekend.

⁵ Woningbouwlocaties, ontsloten door één weg, met netto niet meer dan 1500 woningen worden volgens artikel 3B.2 van de Regeling NIBM aangemerkt als zijnde 'niet in betekende mate'.

⁶ Risicoatlas Wegverkeer, opgesteld door AVIV, 24 maart 2003, i.o.v. ministerie van V&W.

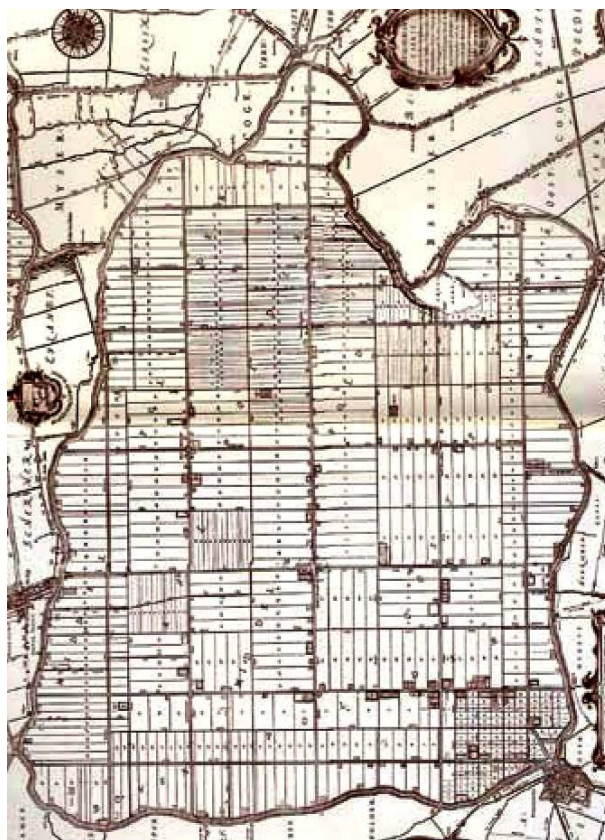
5

Waardering en bescherming

5.1 Waardering droogmakerij

De Kopergravure uit 1644 is het uitgangspunt bij het behouden en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle Beemster. Dit kaartbeeld vormt ook de basis voor de bescherming als Unesco werelderfgoed.

De kopergravure toont het ontwerp voor de Beemster waarin de Vitruviaanse begrippen 'nut' (functionaliteit), 'degelijkheid' (duurzaamheid) en 'schoonheid' worden nagestreefd. Begin 17^e eeuw was de tijd van de Renaissance. Het bijzondere aan de Beemster is dat de idealen van de renaissance op dit nieuwe land tot in detail zijn toegepast en doorgevoerd. Bovendien zijn zij gaaf bewaard gebleven en nog steeds goed herkenbaar in het landschap. De relatie tussen mens en landschap werden binnen een rationeel stelsel van maten en verhoudingen afgewikkeld.



afbeelding 6: Kopergravure

Het gaat om de volgende renaissance idealen die met betrekkelijk eenvoud zijn toegepast:

- vastgesteld systeem van regels met betrekking tot verhoudingen en vormkeuzen;
- ruimte voor vrij wetenschappelijk onderzoek en denken (bijv. ideale stad). Er werd gestreefd naar intellectuele prestaties. Rationele ordening in volle overtuiging;
- ontdekking van het perspectief en de invloed daarvan op de ruimtelijke ervaring;
- klassieke elementen (pleinen) en symmetrie.

De rationele ontginningswijze heeft geleid tot een rigide, maar unieke en nog steeds bewaard gebleven agrarisch landschap op basis van een verdoordacht geometrische stelsel van regels. Van de 'Beemstermaat' van 926 x 926 meter en het harmonisch vierkant van 1852x1852 meter, tot aan de exacte maatvoering van wegen en dijken. In de loop der jaren is ook een karakteristiek en samenhangend beeld ontstaan van erfinrichting en bebouwing gebaseerd op basis van de bedrijfsvoering en tijdsgeest van destijds. Dit traditionele Beemster erf is nog veelvuldig aanwezig.

Noot: het begrip "ERF" wordt in dit stuk vaker genoemd en moet gelezen worden als het geheel van een (agrarisch) bouwperceel.

Basis van de zo gewaardeerde huidige situatie is de Kopergravure. Het historisch agrarisch gebruik en de samenhangende sociale cultuur hebben vervolgens geleid tot de vorm die de erven van nu hebben. Zodra echter de functie van de erven echter verandert of verdwijnt zal de verschijningsvorm van de erven niet als vanzelf in ere worden hersteld. Bovendien zijn er recente trends en ontwikkelingen die afbreuk doen aan de zo gewaardeerde landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarde. Het vigerende plan heeft hierop nog onvoldoende antwoord, waardoor in sommige gevallen ongewenste situaties hebben kunnen ontstaan.

De volgende *tendensen*⁷ zijn geconstateerd, waarvoor geldt dat bestaande kaders onvoldoende houvast bieden of leiden tot afbreuk van de aanwezige waarden:

- de "Ruimte voor Ruimte-regeling" en de "Regeling vrijkomende agrarische bebouwing" is voor velen onduidelijk en onvoldoende toegespitst op de specifieke situatie van de Beemster;
- vraag naar een tweede bedrijfswoning;
- vestiging of hervestiging van nieuwe agrarische bedrijven;
- schaalvergroting en uitbreiding van het agrarisch bouwblok;
- paardenhouderijen en paardenbakken komen steeds vaker voor;
- verbreding : vraag naar de brede boer en alternatieve nevenbestemming;
- de nieuwe agrarische schuur is divers en onaantrekkelijk (schraal, grootschalig, plomp);
- de stoppende boer, een nieuwe functie voor agrarische (karakteristieke) bebouwing, veelal gaat het om functieverandering van agrarische naar ~~maatschappelijke~~ maatschappelijke en vorm van bruggen, inritten, dammen. Deze zijn vaak ontoereikend (smal);
- behoefte aan kleinschalig de nieuwe woonstolp (herbouw of nieuwbouw), dient bebouwingskarakteristiek te versterken. Welstand geeft als stelregel aan of een echte stolpboerderij, of woonhuis van landschappelijke architectuur dat past in het landschap, maar geen tussenoplossingen;
- vraag naar mogelijkheden voor een kantoor-aan-huis;
- betere communicatie van regeling en procedures nodig;
- het Beemster erf, hoe is dit karakteristieke erf (inrichting en bebouwingsensemble) voor de toekomst te behouden en/of te versterken;
- vraag naar ruimte voor grootschalige zorg;
- zorg bij de agrariër.

De waardering van de Beemster speelt zich af op verschillende schaalniveaus:

- structuurniveau, waarin de Kopergravure en bijbehorende stelsel aan geometrische regels bepalend is;

⁷ Nieuwe visie Beemster erf, Een plan van aanpak voor de toekomstige ontwikkeling van het Beemster erf, REDScape, 25 november 2008

- perceelsniveau. De erfinrichting van en organisatie op het erf, mede in combinatie met het betreffende (agraris) gebruik heeft gevolgen voor de ruimtelijke beleving en karakteristiek van het gebied. Het karakteristieke Beemster erf is uitgangspunt in agrarisch gebied;
- gebouwniveau of bebouwing(saccent), een samenhangende beeldkwaliteit en de beeldbepalende panden dragen bij aan de ruimtelijke en cultuurhistorisch beleving van het gebied.




















5.2 Stelling van Amsterdam

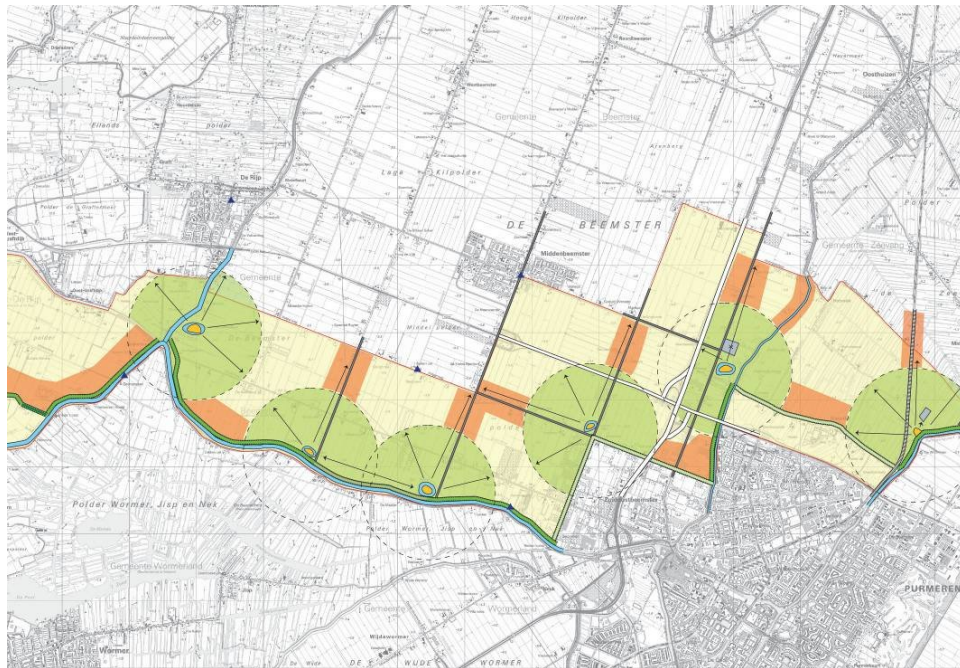
Naast de cultuurhistorische laag van landschappelijke kwaliteiten van de Beemster droogmakerij speelt ook nog een tweede waardevolle cultuurhistorische laag. Het zuidelijk deel van de droogmakerij maakt namelijk onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam (Unesco/monumenten). Naast de vijf hier gelegen forten bestaat deze ook uit een inundatielinie. Een gebied dat vrij moest blijven van permanente bebouwing (vrij schootsveld) en in tijden van oorlog onder water kon worden gezet (inundatie).

De Stelling van Amsterdam (SvA) vormt een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen. In het provinciaal Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam worden, om de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam te beschermen, te behouden en te kunnen versterken, de volgende uitgangspunten geformuleerd:

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

In het provinciaal beeldkwaliteitsplan stelt de provincie dat de stelling een nieuwe maatschappelijk betekenis moet krijgen, als toegankelijk 'publiek domein' en als aansprekende toevoeging aan het landschap. Bij de uitwerking van die betekenis worden op vier verschillende schaalniveaus criteria benoemd. Kernkwaliteiten van de Stelling worden beschermd, maar tevens wordt ruimte geboden aan de nieuwe functie en betekenis. De forten zijn op dit moment zeer verschillend in gebruik. Om ze op duurzame wijze voor de toekomstige generatie te behouden is een goede functionele invulling essentieel. De desbetreffende exploitant of eigenaar kan dan voorzien in het benodigde onderhoud. Dit bestemmingsplan biedt de ruimte voor een nieuwe vorm van gebruik

 linzone	 zeedijk
 kernzone langs hoofdverdedigingslijn (300m. variabel)	 aangelegde linedijk
 te behouden open gebied	 aangepaste of opgehoogde dijk
 te behouden open water	 acces dijk
 barriere vormende bebouwing (binnen schootsveld)	 acces water
 bebouwing met relatie fort (binnen schootsveld)	 acces spoor
 fort (monument)	 acces weg
 1000 meter schootsveld of verboden kring	 te behouden of versterken zichtlijn
 overige elementen van de Stelling	 te behouden of versterken verbindinglijn
 hoofdverdedigingslijn, bestaande dijk	



afbeelding 7: Provinciaal beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam, uitsnede Beemster

Schootsvelden / verboden kring

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

Kernzone langs hoofdverdedigingslijn

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

Accessen

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

Zichtlijnen

De zichtlijnen hangen sterk af van de voorgaande zones. Aan de noordrand van de stelling gaat het om het maximaal herkenbaar maken van de open ruimte van de schootsvelden door handhaving van het agrarisch gebruik en waterberging in de hele stellingzone.

De uitgangspunten worden in het provinciaal beeldkwaliteitsplan vertaald naar een meer concreet beleidskader voor drie onderscheiden zones, namelijk;

- **Stellingzone;**
 - behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen de forten en doorzichten op de forten;
 - openhouden van schootscirkels rond de forten in de nog open landschappen;
 - behoud van bestaande accessen. Dit zijn de plaatsen waar de hoofdverdedigingslijn werd doorsneden door dijken, kanalen, spoorlijnen en wegen.
- **Kernzone** (hoofdverdedigingslijn 100 m en schootscirkels rond de forten cirkels van 1000 meter);
 - geen bebouwing toestaan in gebieden die nu nog open zijn;
 - kleinschalige incidentele ontwikkelingen binnen de kernzone zijn alleen mogelijk als deze als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam te versterken. De ontwikkeling dient dan ingepast te zijn in het landschap en met respect voor zichtlijnen en mag niet leiden tot een significant hoger geluidsniveau in de open ruimte en tot een significante aantasting van het groene en open landschap;
 - op agrarische bouwblokken is aanpassing en vernieuwing van agrarische opstallen mogelijk, mits ingepast in het landschap en passend binnen het omgevingsbeleid;
 - verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint.
- **Monumentenzone;**
 - de Monumentenzone vormt het hart van de Stelling van Amsterdam. Binnen de Monumentenzone liggen objecten die via de Monumentenwet of Provinciale Monumentenverordening zijn beschermd, zoals dijken, forten, sluizen en andere objecten. Dit komt samengevat neer op het niet toestaan van ontwikkelingen die het (UNESCO-)monument beschadigen, vernielen of ont-sieren.

Het provinciaal Beeldkwaliteitsplan en het daarop gebaseerde Ruimtelijk beleidskader Stelling van Amsterdam zijn door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Daarin worden rondom de Stelling zones aangewezen waarin grootschaliger ontwikkelingen niet meer mogelijk zijn. In overleg tussen provincie en gemeente Beemster is echter bepaald dat de ruimtelijke en cultuurhistorische kaders van werelderfgoed De Beemster leidend zullen zijn.

5.3 Waarden op verschillend niveau

De waardering van De Beemster speelt zich af op verschillende schaalniveaus. Naast de structurelementen (waterpatroon, wegenpatroon, geometrische ontginningspatroon) regels van de Kopergravure worden in de visies van de gemeente ook de waarden op perceelsniveau en het bebouwingsbeeld gewaardeerd.

Wij onderscheiden drie niveaus waarop de waardering van De Beemster zich afspeelt:

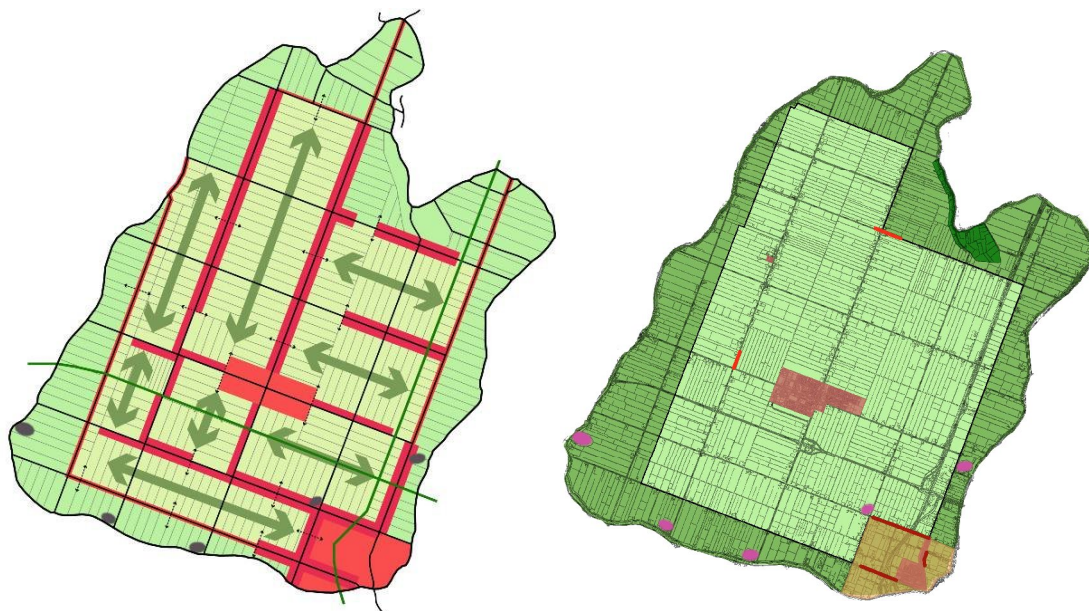
1. Waarden op structuurniveau :

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

In hoofdstuk 2 zijn deze waarden reeds belicht.

Uitzondering op de regel zijn:

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



afbeelding 8: ruimtelijk patroon van de Beemster en de gebiedsindeling

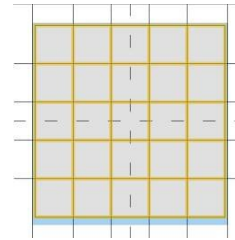
Noot: het begrip “ERF” wordt in dit stuk vaker genoemd en moet gelezen worden als het geheel van een (agrarisch) bouwperceel.

2. Waarden op erfniveau

In de huidige inrichting en opzet van de agrarische erven in de Beemster is een samenhangende (beeld)karakteristiek waarneembaar. In hoofdzaak (nog) herleidbaar vanuit historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. De karakteristieke wijze van het inrichten van het Beemster erf is terug te voeren op negen kernkwaliteiten of spelregels. Gezamenlijk bepalen zij de samenhangende en unieke ruimtelijke beleving en identiteit van de Beemster op erfniveau. Kernkwaliteit op erfniveau zijn vastgelegd in de rapportage ‘Beemster ervenis WereldERFgoed, Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf’ (Croonen Adviseurs West, 2010).

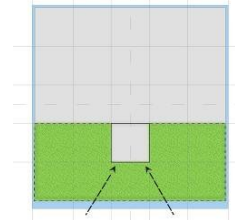
1. mathematische organisatie

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



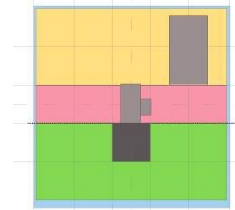
2. open representatieve voortuin

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



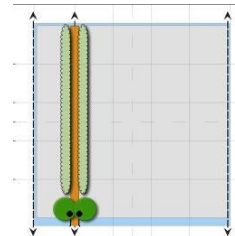
3. zonering in gebruik

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



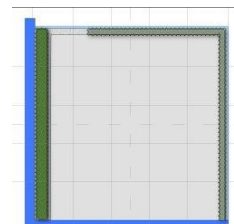
4. erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan

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



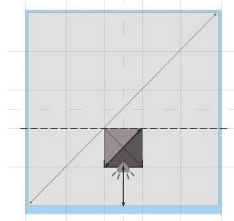
5. afbakening erf

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



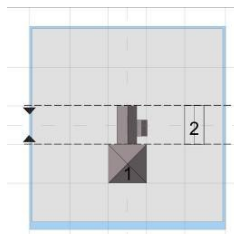
6. stolp (of woning) met pronkgevel

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



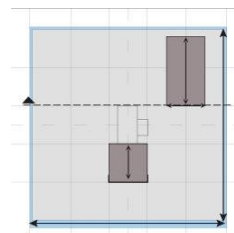
7. kleine bijgebouwen direct achter achtergevel

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



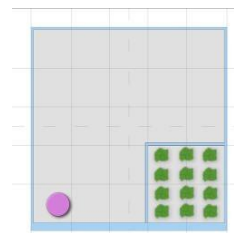
8. grote bijgebouwen achter op het erf

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



9. boomgaard en solitaire bomen

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



3. Waarden op gebouwniveau of bebouwingsensemble

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

Van zowel de molens als de buitens zijn slechts nog restanten aanwezig of in de ondergrond leesbaar. Wellicht dat vanuit historisch perspectief op deze plekken

nieuwe initiatieven ontplooid zullen worden die teruggrijpen op deze cultuurhistorisch waardevolle plekken. Op dit moment is dit niet aan de orde. De forten van de Stelling van Amsterdam zijn bijzondere historische relictten die onderdeel uitmaken van een militair-landschappelijke stelsel. Stolpen zijn voor de Noord-Holland en specifiek voor de Beemster kenmerkende bouwwerken. Zij passen in de renaissance idealen, zo is het grondvlak vierkant, is de opbouw symmetrisch en gaat het symmetrische piramidedak op in de hemel.

5.4 Beschermen, behouden en ontwikkelen

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gaaf bewaard gebleven en volgens renaissance beginselen ontworpen Beemster zijn zeer waardevol. De benoemde waarden staan echter onder druk. In dit bestemmingsplan willen wij de aanwezige waarden op verschillende schaalniveaus beschermen en waar mogelijk ontwikkelingsruimte bieden om ze te versterken. Op deze wijze wordt, rekening houdend met landschappelijke en cultuurhistorisch kwaliteiten, adequaat geanticipeerd op actuele ontwikkelingen en te verwachten trends. Uitgangspunt daarbij is wel altijd of zij goed inpasbaar zijn en geen afbreuk doen aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de Beemster, zoals vastgelegd en gewaardeerd in de Unesco werelderfgoed status, de Nota Belvédère en als Nationaal Landschap.

Behoud door ontwikkeling

Bij kleinschalige verandering of wijziging van gebruik en/of bebouwing op perceelsniveau wordt doorgaans teruggegrepen op bestaande kwaliteiten.

Om het ontwikkelingskader voor deze verandering in gebruik of (vervangende) nieuwbouw te complementeren zal gezocht worden naar een combinatie met de welstandsnota die in 2010 zal worden herzien tot een Omgevingsnota..

Voor grotere ontwikkelingen en/of nieuwe vormen van ontwikkeling, waarvoor in het bestemmingsplan nu nog geen regelingen zijn opgenomen of die nog niet (geheel) zijn te voorzien, dienen apart een bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan te worden opgesteld. Op deze wijze kunnen de bijzondere waarden in de Beemster ook voor deze ontwikkelingen veilig worden gesteld. In de komende Structuurvisie voor de gemeente Beemster worden gewenste ontwikkelingen in de komende 20 jaar vastgelegd.

Op dit moment wordt gewerkt aan een optimale afstemming tussen dit bestemmingsplan Buitengebied, de herziening van de Welstandsnota en de structuurvisie.

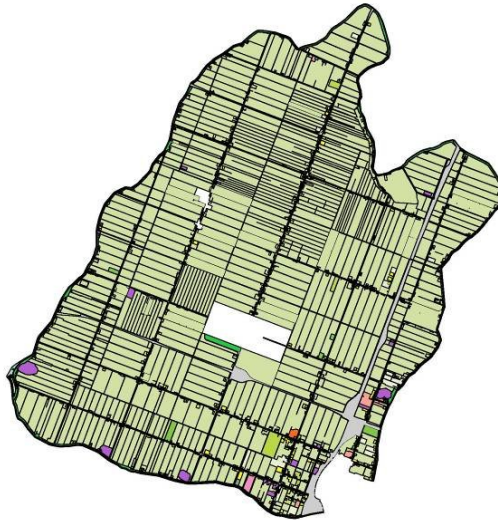
Regelingen in het bestemmingsplan

De bijzondere waarden van De Beemster worden in dit bestemmingsplan als volgt beschermd:

Op structuurniveau:

- waterlopen en wegenpatroon van de Kopergravure zijn direct bestemd;
- zichten worden behouden doordat bebouwingmogelijkheden strikt zijn vastgelegd en beperkt. Verhouding open – gesloten blijft, ten opzichte van bestaande rechten, minimaal behouden en waar mogelijk verkleind;
- water, wegen (lanen) en dijken worden gekoppeld aan vastgelegde profielen;
- ringvaart en ringdijk : bestemming Groen en dubbelbestemming Waterkering;
- in de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is de bescherming en het vastleggen van de bestaande situatie het uitgangspunt, gecombineerd met:
 - erkenning van de bijzondere waarden;

- o toets aan landschappelijk en cultuurhistorische waarden;
- o ontwikkelingsruimte alleen mogelijk via ontheffing;
- o specifieke bestemmingen voor de afwijkende functies in het gebied (niet agrarische of wonen);
- o zonder aanlegvergunning niet afgraven/ ophogen;
- o dwarsdoorsneden voor het merendeel van de wegen, legt het kenmerkende profiel vast.



afbeelding 9: Vereenvoudigde weergave verbeelding, verbeeldt de bescherming op structuurniveau

Op erfniveau:

Tot kort geleden miste het ruimtelijk kwaliteitskader op erf- en perceelsniveau. Door verschillende partijen en disciplines is onderzoek verricht naar de waarden op dit schaalniveau, maar een concreet kader ontbrak. In de rapportage 'Beemster erven is WereldERFgoed, Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf' (Croonen Adviseurs West, 2010) is deze vertaling wel gemaakt en zijn de verschillende voorgaande studies gebundeld tot één integrale waardebeoordeling en vervolgens concreet ruimtelijk ontwikkelingskader voor de agrarische erven.

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

Voor zover mogelijk en als harde randvoorwaarde opgenomen, worden de kernkwaliteiten van de agrarische Beemster erven in het bestemmingsplan stevig vastgelegd. Dit ter bescherming van de bestaande kwaliteiten op structuur en erfniveau. De stringente regelingen hebben hoofdzakelijk betrekking op het voorerf. Op het achtererf wordt juist de ruimte geboden voor de agrarische bedrijfsvoering; de ontwikkelingsruimte wordt vergroot (wijzigingsbevoegdheid schaalvergroting).

Daarnaast is er ook sprake van een verruiming van de ontheffingsregels. Kortom meer ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrariërs op het achtererf, meer ruimtelijke kwaliteit op het voorerf.

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

Het ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster Erf wordt, naast de juridische regelingen in dit bestemming ook in deze Omgevingsnota verankerd. Zo vormen bestemmingsplan en omgevingsnota het gezamenlijk beoordelingskader bij deze en andere initiatieven waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. De gemeente Beemster heeft sterk gestuurd op een nauwe relatie van beide planinstrumenten, zij vormen gezamenlijk het ruimtelijk kwaliteitsinstrumentarium van de gemeente.

Drie verschillende situaties worden onderscheiden:

1. bestaande situaties;
2. veranderingen op het bestaande erf met behoud van functie en bouwvlak/bedrijfs grootte;
3. nieuwvestiging of schaalvergroting, schaalverkleining of verbreding.

In alle drie de gevallen geldt dat bestaande waarden het uitgangspunt vormen bij verandering.

De erfinrichtingsprincipes gelden voor het gehele buitengebied van de Beemster, uitgezonderd de polder Kruisoort. Daarnaast wordt voor de Nekkerzoom, rekening houdend met de erfinrichtingsprincipes uit deze studie, een verbijzonderd (beeld)kwaliteitskader opgesteld.

1. Bestaande situatie

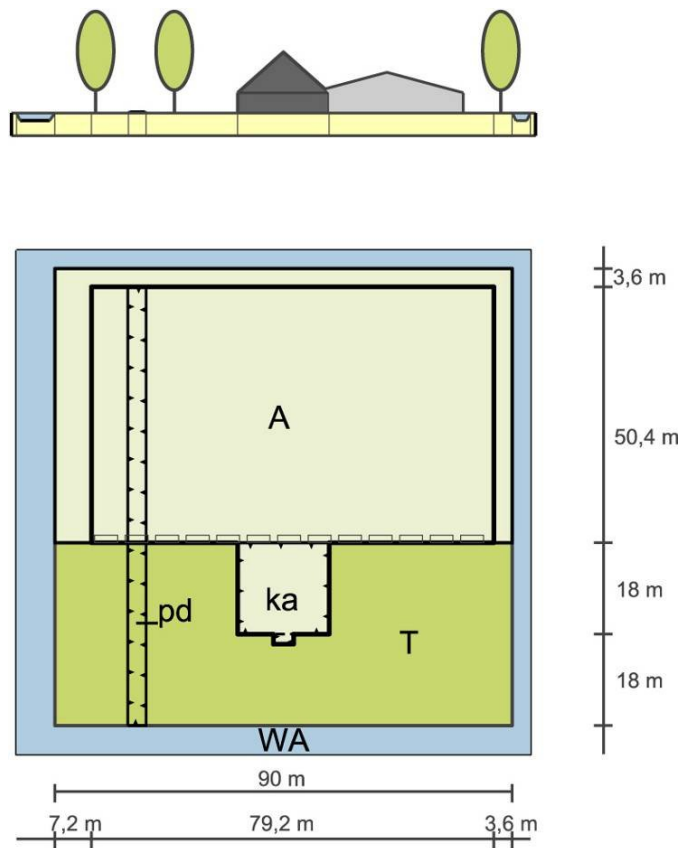
In de praktijk komt het 'ideale Beemster erf' niet of nauwelijks voor. Vaker gaat het om een combinatie van principes die 'kloppen'. Bestaande kwaliteiten in de erfinrichting worden vastgelegd en beschermd. Ook worden enkele randvoorwaarden voor een gewenste erfinrichting van toepassing verklaard op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

De volgende regelingen en/of geografisch plaatsbepaling worden aangepast;

- agrarische bouwvlakken worden (met behoud van totaal oppervlak) aangepast, zodat ruimte langs de sloten (doorzicht) wordt verkregen, alle bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de aangepaste bouwvlakken bieden naast ruimte voor zicht over en langs de sloten, ook stimulans en ruimte voor erfbeplanting als duidelijk afbakening van het erf;
- bestaande bijzondere waarden van het ensemble van erfpad, poort, brug en eventuele boombegeleiding wordt vastgelegd en beschermd, middels een aanduiding 'pad' in combinatie met een bomenlijst;

- Tuin-bestemming voorziet in het onbebouwd laten van het voorerf, met vrij zicht op het woonhuis tot gevolg (wel wordt het bouwwerk van de poort mogelijk gemaakt);
- huidige vooruitgeschoven positie van het woonhuis worden exact vastgelegd;
- kapverplichting voor alle gebouwen en bouwwerken;
- kaprichting en richting bouwwerk is haaks op het wegenpatroon;
- zone kleine bedrijfsgebouwen (overgangszone) wordt van kracht voor de eerste 18 meter achter de achtergevellijn. In deze zone worden specifieke bouwmogelijkheden van kracht (maximale goothoogte 3 meter, steile kappen 30-60 graden) en de gebruiksmogelijkheden verbreed;
- zone grote bedrijfsgebouwen met enkele basis bouwregels (kloeke, eenvoudige vorm met één bouwlaag met kap, zadeldak, hellingshoek dakvlak 15-30 graden, maximale goothoogte 4 meter, maximale bouwhoogte 12 meter) (bestaand vastgelegd, bij nieuw is ontheffing nodig).

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



afbeelding 10: Indicatie van de bestemmingsplanregeling voor de agrarische erven (verbeelding voor een 90x90 meter erf)

2. Verandering van bestaande erf

Bij veranderingen of nieuwe vergunningsaanvraag (waarvoor geen ontheffing en/of wijzigingsbevoegdheid nodig is) moet aan de erfinrichtingsprincipes worden voldaan. De toets vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning op basis van bestemmingsplan en omgevingsnota. Ten aanzien van het bestemmingsplan zal getoetst worden op dezelfde punten als bij bestaande situatie zijn benoemd onder 1.

In de omgevingsnota zullen de overige erfinrichtingsprincipes worden verankerd en de initiatiefnemer worden gestimuleerd om de principes toe te passen. Door dit direct in het beginstadium van het (ver)bouwvoornemen te doen, worden teleurstellingen voorkomen. De uiteindelijke beoordeling van de (verbrede) adviescommissie ruimtelijke kwaliteit op het voldoen aan de omgevingsnota is dan slechts nog een formaliteit.

Ook bij niet agrarische functie zullen de erfinrichtingsprincipes worden meegenomen bij de ruimtelijke kwaliteitstoets bij veranderingen op het erf.

3. Nieuwvestiging en transformatie

Bij schaalvergroting, schaalverkleining en/of verbreding en bij nieuwvestiging is een wijzigingsbevoegdheid of ontheffing nodig. Voor ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden wordt in het bestemmingsplan een goedgekeurd inrichtingsplan verplicht gesteld, dat wordt getoetst op bestemmingsplan en omgevingsnota. Naast deze ruimtelijke kwaliteitstoets zal ook een ruimtelijke ordening toets worden gedaan, evenals een verkeerstoets. Ook wordt bij schaalvergroting een bedrijfsplan gevraagd, waarin nut en noodzaak van schaalvergroting zal moeten worden aangetoond.

De ruimtelijke kwaliteitstoets vindt bij voorkeur zo vroeg mogelijk in het planvormingsproces plaats. Door in het voortraject, op basis van de erfinrichtingsprincipes, vast duidelijkheid te hebben over de wensen van de gemeente zal de uiteindelijk toetsing in het kader van de wijzigingsbevoegdheid of ontheffing (inrichtingsplan) slechts nog een formaliteit zijn.

Ook wordt gestreefd naar het voeren van een stimulerend onderhandelingstraject, waarbij niet zozeer toetsend wordt opgetreden, maar eerder gericht op samenwerking om te komen tot een kwalitatieve en passende invulling van het erf, kenmerkend voor De Beemster; ruimte voor ontwikkeling en gebruik binnen het gestelde raamwerk. In beide gevallen vindt een kwalitatieve toets plaats en biedt het de gemeente en goede onderhandelingspositie om maatwerk te realiseren

Voor nieuwe of andere functies die niet volgens wijzigingsbevoegdheid of ontheffing mogelijk worden gemaakt is een separaat bestemmingsplan nodig. In dat geval zal bij het opstellen van dat bestemmingsplan en het inrichtingsplan voor het erf rekening worden gehouden met de erfinrichtingsprincipes.

Op gebouwniveau (hoofdgebouw):

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

- karakteristieke panden (stolpen) en rijksmonumenten zijn als zodanig aangeduid;
- forten van de Stelling van Amsterdam zijn specifiek bestemd en aangeduid als karakteristiek (aanlegvergunningstelsel, geen wijzigingen toegestaan);
- nieuwe stolpen zijn toegestaan binnen bestaande bouwvlakken.

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

6

Toelichting op de bestemmingen

6.1 Algemeen

De bestemmingsomschrijving en bijbehorende regels en de verbeelding geven een juridische vertaling van de bestemmingen en de beoogde ontwikkelingen. Daarbij is rekening gehouden met in en rondom het plangebied aanwezige belangen en belemmeringen.

Voor de systematiek van bestemmen is aangesloten bij landelijke De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) voor het digitale bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan volgens de landelijk vastgelegde richtlijnen digitaal worden geraadpleegd en worden uitgewisseld.

De bestemmingsbenamingen, de opzet van de regels en de tekenwijze op de verbeelding zijn geheel conform SVBP.

Doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving náást het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

Aan de basis van dit bestemmingsplan ligt het nu nog vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1994”. Sinds het van kracht worden van dat plan hebben tal van nieuwe ontwikkelingen plaats gevonden, die hebben geleid tot veranderingen van grondgebruik en bebouwing in de droogmakerij. Zo is bijvoorbeeld bij een aantal agrarische bedrijven de bedrijfsvoering gestaakt waardoor nieuwe woon- of werkfuncties in het gebied konden worden gevestigd. Bij andere bedrijven noopte de schaalvergroting tot vernieuwing of uitbreiding van de bebouwing. Voor zover dergelijke veranderingen passen in het gemeentelijk beleid zijn zij nu in het nieuwe plan van een actuele regeling voorzien, in de vorm van een nieuwe bestemming, of van gewijzigde bouwmogelijkheden of gebruiksmogelijkheden. Leidraad daarvoor vormden de nota's (Be)houd Buitengebied Beemster (Landelijk) (2005) en Nota van Wijzigingen (2006), waarin het vigerende beleid voor het landelijke gebied door gemeente en door standsorganisaties is geëvalueerd en van nieuwe accenten is voorzien.

Ook is sinds 1994 op tal van terreinen en op verschillende niveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente) nieuw ruimtelijk beleid ontwikkeld. Voor zover dergelijk beleid is vastgelegd, heeft dit nu ook een doorvertaling naar dit bestemmingsplan gekregen. Op gemeentelijk niveau is besloten tot nieuwe beleidsregels, bijvoorbeeld omtrent het omgaan met archeologie, de verblijfsrecreatie, met paardenhouderijen in het buitengebied of met de huisvesting van arbeidsmigranten. Zij zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. Voor andere onderwerpen is nieuw beleid wel actueel, maar heeft nog geen finale besluitvorming plaatsgevonden. In afwachting daarvan zijn deze onderwerpen (nog) niet in deze versie van het voorontwerp bestemmingsplan verwerkt (bijvoorbeeld mantelzorgwoningen, kapbergen). Zij kunnen desgewenst in een latere fase worden ingepast.

Belangrijke, integrale doelstelling van dit bestemmingsplan is het behoud en de ontwikkeling van de bijzondere waarden van de droogmakerij als landschappelijk cultuurhistorisch werelderfgoed. Met het project “Des Beemsters” is het behoud van deze waarden tot onderwerp van gemeentelijk beleid gemaakt, en voorzien van een ontwikkelingsvisie. “Des Beemsters” is daardoor niet alleen gericht op het behoud van het bestaande, maar het plaatst het werelderfgoed in een dynamische omgeving.

Het erfgoed omvat de gehele gemeente en dus zijn ook alle bestemmingen op enigerlei wijze bij deze doelstelling betrokken. Dit komt tot uiting in de toedeling van bestemmingen op de verbeelding, waarmee waardevolle structuren ruimtelijk zijn vastgelegd (wegen en waterlopen, karakteristieke bebouwing, bouwvlakken). Maar ook in de regels door middel van de bestemmingsbenamingen en –omschrijvingen, in de diverse afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden, die in de bestemmingen zijn opgenomen, en in de verschillende aanlegvergunningstelsels, die in de bestemmingen of als apart artikel zijn opgenomen. De waardetoekenning legt geen beperkingen op aan de bestaande en bestemde bouw- en gebruiksmogelijkheden, maar bij wijzigingen daarin door middel van de flexibiliteitsbepalingen is een toets aan de cultuurhistorische waarden voorgeschreven.

Onderdeel van de actualisering is tenslotte ook de aanpassing aan nieuwe wetgeving: Wet ruimtelijke ordening (Wro), Algemene wet bestuursrecht (Awb) met bijbehorende besluiten, Wet op de Archeologische Monumentenzorg, Flora en faunawet. In dit verband zijn de vereisten voor het digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplan (SVBP, zie hierboven) van belang. Wro en Awb hebben daarnaast ook belangrijke veranderingen in de procedurele aspecten van het bestemmingsplan aangebracht.

Wabo

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

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

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

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

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

Diverse begrippen zijn aangepast aan de Wabo. Zo zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen vervangen door 'bijbehorende bouwwerken'. Ook overkappingen vallen hier onder.

Voor het bepalen van het peil wordt aangesloten bij de Wabo, evenals voor het buiten beschouwing laten van ondergeschikte uitstekende bouwdelen.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

In de regels is gebruik gemaakt van de volgende bestemmingsmethodiek.

De volgende bouwwerken mogen per bestemming worden gebouwd:

- bouwregels voor hoofdgebouw;
- bouwregels voor bedrijfsgebouwen;
- bouwregels voor bedrijfswoning;
- bouwregels voor pronkgevels;
- bouwregels voor bijbehorende bouwwerken;
- bouwregels voor bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

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

In de bestemming Agrarisch en Agrarisch – Glastuinbouw overeenkomstig de Ervenstudie zijn de uitgangspunten vertaald in:

- zone (18) voor kleine bedrijfsgebouwen en bijgebouwen;
- zone >18 voor grote bedrijfsgebouwen en bijgebouwen.

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

1. nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
2. nieuwe niet-agrarische functies mogen alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) agrarische bouwvlak;
3. nieuwe niet-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;
4. een ruimte-voor-ruimte regeling, waarbij sprake moet zijn van minimaal sloop van 1.000m² bedrijfsruimte. Hiervoor kan 1 woning worden terug gebouwd. Nadere bouwmaten van artikel 22 Wonen zijn van toepassing;
5. Wijziging in de bestemming Recreatie mogen maximaal 6 recreatie-eenheden worden gerealiseerd.

Daarnaast zijn in de bestemming Agrarisch en Agrarisch – Glastuinbouw de regels van de ervenstudie opgenomen. Dit houdt het volgende:

1. de goot-en nokhoogte van hoofdgebouwen, bedrijfsgebouwen zijnde, zijn afhankelijk van de zone waarin deze zich bevinden. Tot 18 meter vanaf de achtergevel is maximale goothoogte 3 m en de bouwhoogte 10m. Vanaf 18 meter bedraagt de goothoogte maximaal 4 m en is de bouwhoogte afhankelijk van de kap. Deze kap mag niet minder dan 15 en niet meer dan 30 graden bedragen;
2. bedrijfswoningen mogen als stulp gebouwd worden, waarbij de volgende regels gelden:

- a. goothoogte 5,5 m;
 - b. oppervlakte 400 m²;
 - c. piramidekap met een helling van minimaal 45 graden;
3. pronkgevels zijn mogelijk onder bepaalde voorwaarden. Deze zijn de betreffende artikelen opgenomen;
 4. erfpaden zijn met een speciale aanduiding opgenomen.

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

artikel 3 Agrarisch

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

Voor een aantal activiteiten zijn met een afwijkingsbevoegdheid regelingen opgenomen:

1. verdelingsactiviteiten van meer dan 750 m² tot een maximum van 1.300m² van het bedrijfsoppervlak;
2. m vanaf de gevellijn mag kleinschalig kamperen plaats vinden met een maximum van 20 standplaatsen of een kampeerterrein van maximaal 5.500 m². Dit mag alleen binnen het bouwvlak plaats vinden. Eventueel mag tot maximaal 1.500 m² kampeerterrein buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
3. bed and breakfast in een bijbehorend bouwwerk(en) van maximaal 70 m². Het bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 18 m vanaf de gevellijn gelegen zijn;
4. een recreatie-eenheid tot maximaal 200 m³ binnen 18 m vanaf de gevellijn gelegen;
5. een recreatiewoning van 75 m² (oppervlakte) en 200 m³ (inhoud) is mogelijk;
6. binnen 18 meter vanaf de gevellijn mogen verbrede landbouwactiviteiten plaatsvinden zoals beschreven in artikel 3.17;
7. het huisvesten van tijdelijke seizoensarbeiders in een gebouw tot een maximum van 200 m².

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

artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

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

artikel 5 Agrarisch – Hulpbedrijf

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

artikel 6 Agrarisch - Intensieve veehouderij

Dit betreft de gronden waarop intensieve veehouderij bedrijven zijn gelegen. De artikelen 6.2 tot en met 6.6 geven bouwmaten.

In de wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen:

- veranderen bouwvlak artikel 6.8;
- vergroten bouwvlak artikel 6.9;
- Vrijkomende bebouwing artikel 6.10.

artikel 7 Agrarisch - Paardenhouderij

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

- productiegerichte paardenhouderij;
- gebruikgerichte paardenhouderij;
- manege.

Naast productiegerichte paardenhouderij is ter plaatse van een specifieke aanduiding een gebruikgerichte paardenhouderij of een manege toe gestaan.

Net als bij de andere agrarische bestemmingen zijn hier de regels van toepassing wat betreft verandering en vergroting bouwvlak;

artikel 8 Bedrijf

Dit artikel maakt bedrijven mogelijk in del ijt van toegelaten bedrijfstypen en enkele bedrijven die met een aanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen.

Bovendien is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming naar de bestemming Wonen of Recreatie.

Er is een ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen, waarbij sprake moet zijn van minimaal sloop van 1.000 m² bedrijfsruimte. Hiervoor kan 1 woning worden terug gebouwd. Nadere bouwmaten van artikel 22 Wonen zijn van toepassing.

Als gewijzigd wordt in de bestemming Recreatie mogen maximaal 6 recreatie-eenheden worden gerealiseerd.

artikel 9 Bedrijf – Nutsvoorziening

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

artikel 10 Cultuur en ontspanning - Seksinrichting

Dit betreft de locatie van een seksinrichting in het hoofdgebouwd. In het bijgebouw wordt nu gewoond. Om die reden wordt gesproken van een hoofdgebouw waarin de seksinrichting is opgenomen.

In het geval dat de seksinrichting verdwijnt, kan met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming gewijzigd worden in de bestemming Wonen. Het oorspronkelijke hoofdgebouw wordt in dat geval de woning. De nu in gebruik zijnde dienstwoning veranderd in een bijbehorende bouwwerk bij het hoofdgebouw.

artikel 11 Detailhandel - Tuincentrum

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

artikel 12 Dienstverlening

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

artikel 13 Groen

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

artikel 14 Horeca

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

artikel 15 Maatschappelijk

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

artikel 16 Natuur

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

artikel 17 Recreatie

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

artikel 18 Sport

Sportvoorzieningen en recreatie-eenheden tot 75 m² met een inhoud van 200 m³ zijn hier toegestaan. Ook ondergeschikte horeca zoals sportkantine is een toegestaan gebruik.

artikel 19 Tuin

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

artikel 20 Verkeer

Het gebruik en het oprichten van bouwwerken in de openbare worden in dit artikel geregeld.

artikel 21 Water

Dit artikel beschermt de belangen van het water. Er zijn ook bouwmaten opgenomen voor noodzakelijke kunstwerken zoals bruggen en duikers. In principe mogen bestaande kunstwerken alleen op dezelfde locatie worden herbouwd.

Op verzoek kan in afwijking van het voorgaande een kunstwerk op een andere locatie worden gebouwd. Hierbij moet het bestaande kunstwerk verwijderd worden.

artikel 22 Wonen

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

Bestaande hoofdgebouwen mogen gesplitst worden. Hieraan is een aantal voorwaarden gesteld in artikel 22.7. Het maximaal aantal te splitsen eenheden is gemaximaliseerd tot 4. Een karakteristiek hoofdgebouw mag gesplitst worden in 2 eenheden. Elke eenheid mag niet meer dan 120 m³ .

Voor een aantal afwijkende gebruiken kan een omgevingsvergunning worden verleend:

1. kleinschalig kamperen;
2. bed and breakfast.

6.3 Dubbelbestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende dubbelbestemmingen:

artikel 23 Leiding – Gas

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

artikel 24 Leiding – Hoogspanning

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

artikel 25 Leiding – Riool

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

artikel 26 Leiding – Water

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

artikel 27 Waterstaat – Waterkering

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

artikel 28 Waarde – Archeologie

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

- a. Specifieke vorm van waarde -1;
- b. specifieke vorm van waarde – 2', betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en een oppervlakte meer dan 50 m²;
- c. 'specifieke vorm van waarde – 3', betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en een oppervlakte meer dan 500 m²;
- d. 'specifieke vorm van waarde – 4', betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,35m en een oppervlakte meer dan 50 m².

In de Beleidsnota Archeologie Beemster onderartikel 28.1 is bepaald dat bij percelen waarbij sprake is van een molengang, molenplaats of ringdijk altijd een verkennend onderzoek verricht moet worden om de archeologische waarden vast te stellen.

Alle werkzaamheden die binnen deze categorieën vallen vereisen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden, welke de gronden roeren en daarmee de archeologische waarden aantasten.

Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen indien aangetoond is dat de archeologische waarden in voldoende mate is hersteld. Het bevoegd gezag maakt bij haar overweging gebruik van een deskundige.

artikel 29 Waarde – Cultuurhistorie.

De waarde van het Beemster cultuurlandschap wordt met dit artikel gewaarborgd. Het bevoegd gezag weegt bij het verlenen van een omgevingsvergunning af of de waarde van het landschap niet aangetast wordt. Er kan bij het toepassen van een afwijkings- en een wijzigingsbevoegdheid een nadere eis worden gesteld teneinde te voorkomen dat er geen onevenredige afbreuk aan de landschappelijke waarde wordt gedaan.

6.4 Algemene regels

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende algemene regels:

artikel 30 Anti-dubbelregel

Dit is de standaardbepaling zoals die is voorgeschreven in het "Besluit ruimtelijke ordening.

artikel 31 Algemene bouwregels

Bouwen mag er niet toe leiden dat op het aangrenzende terrein of bouwperceel een situatie ontstaat die niet meer met de daar geldende regels overeenstemt.

artikel 31.1 Bouwregels

Geluids- en gevaargevoelige gebouwen mogen niet worden opgericht,

artikel 31.2 Afwijking van de bouwregels

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

artikel 32 Algemene gebruiksregels

Met deze regels is het verboden de in het plan opgenomen gronden en gebouwen te gebruiken voor doeleinden waarin het plan niet voorziet. Als strijdig gebruik is in ieder geval genoemd: het gebruik als seksinrichting.

artikel 33 Algemene aanduidingsregels

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

artikel 34 Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van een aantal activiteiten zoals de bouw van utilitaire bouwwerken en het met niet meer dan 10% afwijken van voorgeschreven maten kunnen burgemeester en wethouders op basis van de bepaling ontheffing verlenen.

Onder deze algemene ontheffingsregels is regeling opgenomen voor vervangende bouw. De vervangende (bedrijfs)woning mag een stulp zijn. De inhoud van een vervangende (bedrijfs)woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen, tenzij de inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt. De inhoud van een vervangende stulp mag niet minder dan 225 m² (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m² (20 x 20 m) bedragen.

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

Activiteiten zoals het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden zijn niet zondermeer mogelijk. Evenals het graven, vergraven of dichten van waterlopen en het aanbrengen van nieuwe beplanting. Behoudens normale onderhoudswerkzaamheden en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis is voor deze activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

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

6.5 Overgangs- en slotregels

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

6.6 Handhaving

De in het plan opgenomen regelingen met betrekking tot bodemgebruik (gebruiksregels) en bebouwing (bouwregels) vervullen een belangrijke rol in de bescherming van de in het gebied aanwezige waarden. Een snelle en zorgvuldige afhandeling van aanvragen om bouw- of aanlegvergunning alsmede toegankelijkheid van de regels voor de burger zal mede bijdragen aan de naleving en effectiviteit van deze regelingen. In dat kader is gestreefd naar een actueel bestemmingskader met duidelijke regelgeving. Anderzijds verdienen zowel preventieve als repressieve handhaving aandacht. Door middel van toezicht zullen illegale situaties in het gebied moeten worden gesignaleerd en tegen eenmaal geconstateerde overtredingen zal daadwerkelijk moeten worden opgetreden. Een adequate handhaving van de gestelde regels komt ook ten goede aan de naleving van die regels. Voor de gemeente is het handhaven van de bestemmingsplannen uitgangspunt van beleid, tenzij gewijzigde (maatschappelijke) omstandigheden nopen tot een wijziging van dat beleid.

7

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Holland
2. VROM Inspectie Regio Noord-West
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
4. Rijkswaterstaat, regio West
5. Staatsbosbeheer
6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
7. Land en Tuinbouw Organisatie Noord
8. Milieufederatie
9. Stadsregio Amsterdam
10. Stichting Welstandszorg
11. Landschap Waterland
12. Cultureel Erfgoed Noord-Holland
13. NAM
14. GASUNIE
15. PWN Waterleidingbedrijf
16. gemeente Graft-De Rijp
17. gemeente Koggenland
18. Recreatieschap Waterland
19. Stichting Laag Holland
20. gemeente Zeevang
21. gemeente Purmerend
22. gemeente Wormerland
23. NUON
24. KPN
25. ENECO Netbeheer
26. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland