

**Gemeente Beemster**

## **Bestemmingsplan**

# **De Keyser Rijperweg 112**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

April 2015

Kenmerk 0370-08-T01

Projectnummer 0370-08



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1.	Aanleiding en doel	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
<b>2.</b>	<b>Plangebied</b>	<b>3</b>
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Ruimtelijke structuur	4
2.3.	Toekomstige situatie	5
<b>3.</b>	<b>Beleidskaders</b>	<b>7</b>
3.1.	Rijksbeleid	7
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.3.	Visie erfgoed en ruimte	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Structuurvisie Noord-Holland 2040	9
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	10
3.2.3.	Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'	13
3.2.4.	Monitor woningbouw 2013	13
3.3.	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	14
3.3.1.	Waterbeheersplan 4	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1.	Structuurvisie	15
3.4.2.	Woonvisie Beemster 2008+	16
3.5.	Conclusie	17
<b>4.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>18</b>
4.1.	Archeologie	18
4.2.	Bodem	18
4.3.	Luchtkwaliteit	18
4.4.	Geluid	19
4.5.	Externe veiligheid	19
4.6.	Ecologie	21
4.7.	Milieuzonering	23
4.8.	Water	23
4.8.1.	Algemeen	23
4.8.2.	Bestaande situatie	23
4.8.3.	Toekomstige situatie	24
4.8.4.	Overleg	27

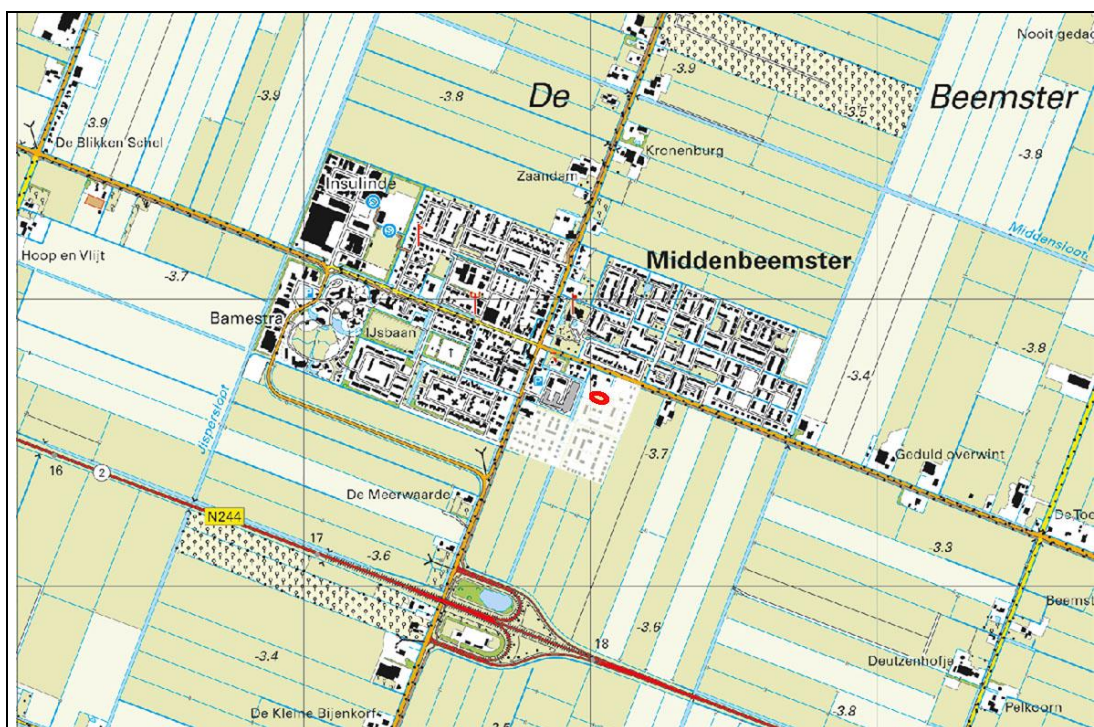
<b>5.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>28</b>
5.1.	Algemeen	28
5.2.	Bestemmingsplan	28
5.3.	Plansystematiek	28
5.4.	Regels	28
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid van het plan</b>	<b>31</b>
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.3.	Overleg artikel 3.1.1 Bro	31

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding en doel

De komende jaren zal in Middenbeemster de nieuwe woonwijk De Keyser worden gerealiseerd. In het kader van de grondverwerving is als onderdeel van de aankoop van één perceel afgesproken dat op de achterzijde van het perceel Rijperweg 112, twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Deze woningen zullen in stedenbouwkundig opzicht onderdeel uitmaken van fase 1a van het plangebied De Keyser.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het plangebied is nu weliswaar nog aan de rand van de bebouwde kom van Middenbeemster gesitueerd. Omdat het plangebied De Keyser wordt gerealiseerd, is er in stedenbouwkundig opzicht echter sprake van een inbreidingslocatie. De invloed op de vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle elementen van de droogmakerij Beemster en het dorp Middenbeemster zijn daardoor marginaal. Daarom wordt in de onderhavige plantoelichting slechts beknopt ingegaan op de geschiedenis.

In 2013 heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan "Middenbeemster en Westbeemster 2013" vastgesteld. Dit betreft een conserverend bestemmingsplan voor die beide dorpskernen waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt. Om de woningen te kunnen realiseren, is derhalve een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het belangrijkste doel van het voorliggende bestemmingsplan is het verkrijgen van een bouwtitel voor de te bouwen woningen. Het plan is uiteraard ook een beheerkader voor de toekomstige situatie. De in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen regeling sluit zoveel mogelijk aan op het bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013 en het op 5 augustus 2014 vastgestelde uitwerkings- en wijzigingsplan De Keyser fase 1a.

## 1.2. Ligging plangebied

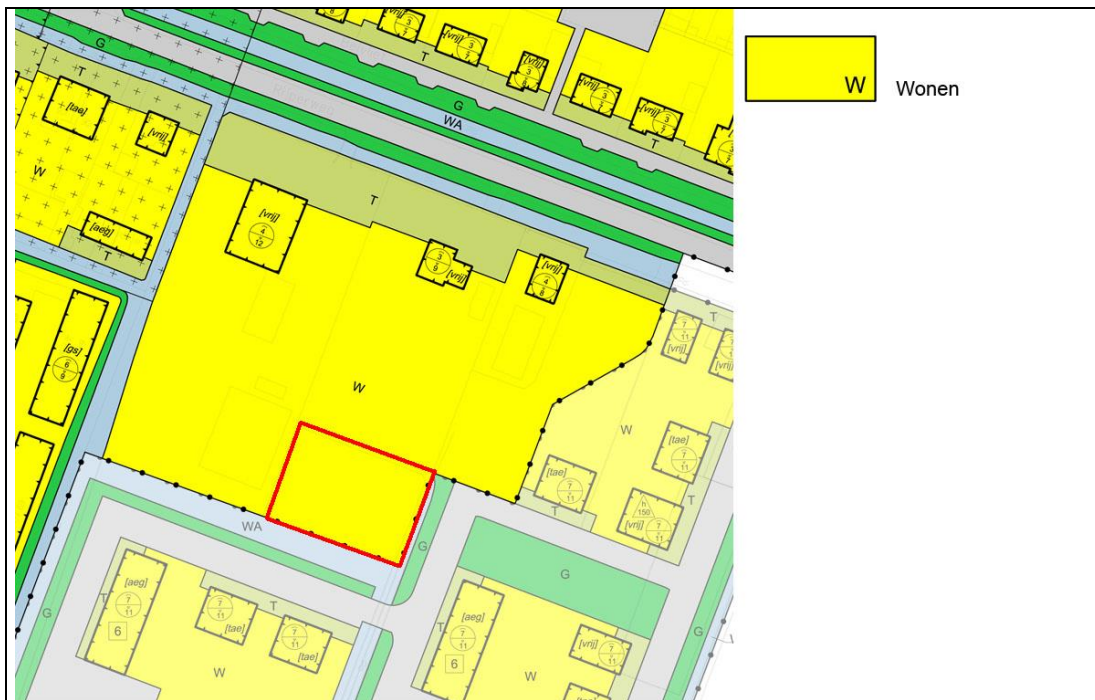
Het plangebied bestaat uit het achterste deel van het perceel Rijperweg 112.

## 1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Middenbeemster en Westbeemster 2013" dat op 11 juni 2013 door de gemeenteraad van Beemster is vastgesteld. Een fragment van de verbeelding is in afbeelding 2 weergegeven. Gelet op het feit dat het plangebied in stedenbouwkundig opzicht onderdeel vormt van de nieuwe woonwijk De Keyser is in die afbeelding -ter verduidelijking- tevens het ontwerp uitwerkingsplan "De Keyser, fase 1a" in die afbeelding aangegeven.

Het plangebied heeft de bestemming "Wonen". Omdat geen bouwvlak is aangegeven, is de bouw van woningen niet toegestaan.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan "Middenbeemster en Westbeemster 2013" en uitwerkingsplan "De Keyser, fase 1a".





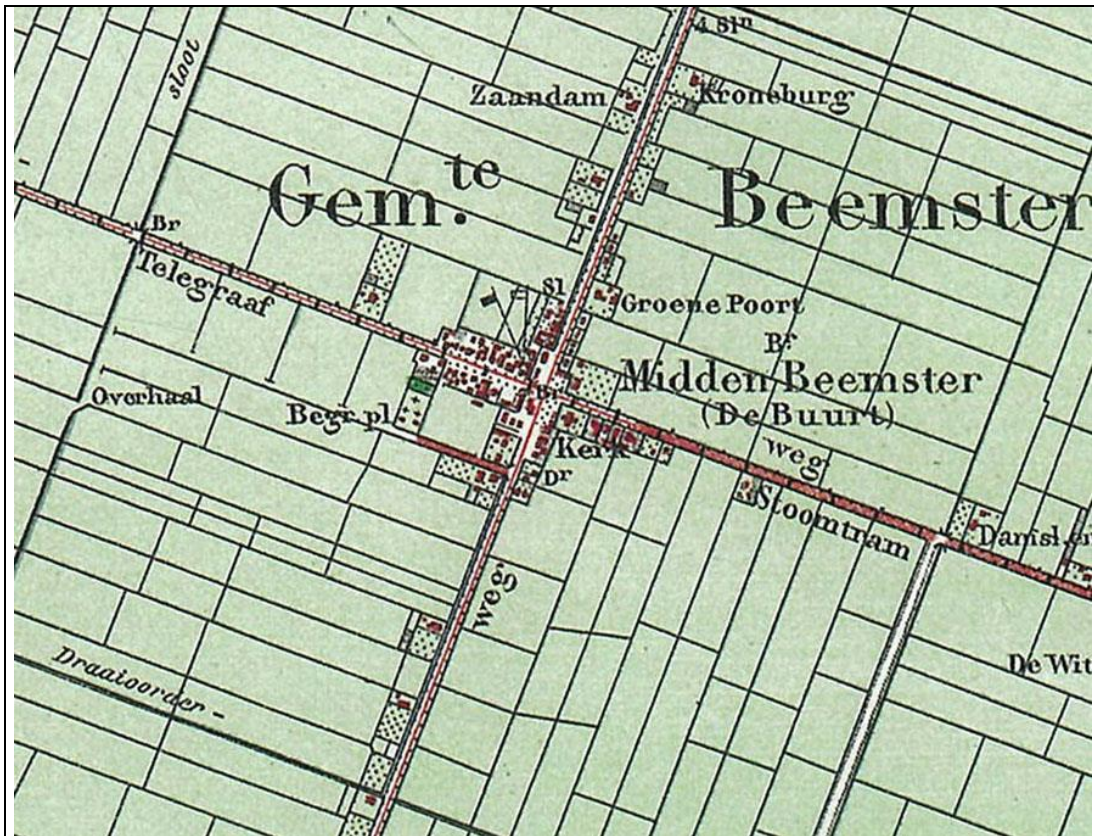
## 2. Plangebied

### 2.1. Geschiedenis

#### *Algemeen*

Begin 17de eeuw bestond er een grote behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Daarom is de Beemster tussen 1608 en 1612 drooggelegd door Amsterdamse kooplieden die het project onder andere met VOC-gelden en verdiensten uit de Oostzeehandel financierden. Rond het Beemstermeer werd daarom een ringdijk met een ringvaart aangelegd. Vervolgens werd het water met behulp van een aantal molengangen met elk drie molens uitgemalen, die nadien voor de afwatering van de polder moesten zorgen. Op 19 mei 1612 viel De Beemster definitief droog.

Afbeelding 3: Historische topografie.



De denkbeelden van de Gouden Eeuw bepaalden in 1612 de structuur van de verkaveling. De Beemster was het eerste grootschalige landschapsproject in de wereld waarin het principe van de Gulden Snede van Da Vinci (de Man van Vitruvius) volledig werd toegepast. Toen werd het nieuwe land verdeeld in een raster van vierkanten van 1.850 bij 1.850 meter; volgens de klassieke opvattingen is dat een volledig harmonieus geheel. De verkaveling voldeed zonder meer aan de wensen van de droogleggers en hun opdrachtgevers, want symmetrie werd in de 17e

eeuw gezien als de absolute perfectie. Dit verkavelingspatroon is nu nog steeds terug te vinden in De Beemster.

Middenbeemster is het oudste dorp van de Beemster, dat zoals de naam al zegt midden in de droogmakerij Beemster is gesitueerd. Het is aangelegd op de kruising van de Middenweg en de Rijperweg. Met de aanleg van een rechthoekig plein in 1610 en de bouw van de kerk in 1623 aan dit plein ontstond een kruisdorp in het midden van de polder. Middenbeemster groeide dankzij het plein en de kerk al snel uit tot het centrum van de Beemster met centrumfuncties als een veemarkt en rondom het plein een Herenhuis, een weeshuis, een school en een korenmolen.

Rond 1900 was Middenbeemster als kruisdorp nog duidelijk herkenbaar en tot halverwege de 20e eeuw voldeed het kruisdorp aan de uitbreidingsbehoefte. In de periode na de tweede wereldoorlog is het dorp ook buiten het kruis uitgebreid. Drie kwadranten werden bebouwd waarbij de periode van bouwen momenteel nog duidelijk afleesbaar is aan de architectuur. Kenmerkend voor de verschillende uitbreidingen is:

- de herkenbare orthogonale richtingen van de polder zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte;
- de verspringende blokstructuur binnen de kwadranten door knikken of sprongen in straten of het draaien van de bouwrichting;
- openbare groenplekken binnen de blokstructuur;
- de inpassing van de lange rechte perceelsslotsen grotendeels gelegen aan de openbare ruimte;
- een overwegende bouwhoogte van twee lagen met kap, de kerk is duidelijk het hoogste gebouw;
- afwisselend voor- en achterkanten van bebouwing naar het buitengebied gericht waardoor de rand ook afwisselend publiek of privaat terrein is;
- afwisselende bebouwing in massa, bouwhoogte, kapvorm en materiaalgebruik georiënteerd op de Middenweg en Rijperweg, de historische linten.

Voor het vierde kwadrant aan de zuidoostzijde is de woningbouwontwikkeling gestart. Het onderhavig plangebied ligt op de grens van die woningbouwlocatie en de bestaande bebouwing in dit kwadrant.

## **2.2. Ruimtelijke structuur**

De Beemster heeft door haar geschiedenis een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit elementen als wegen, bomenrijen, watergangen en bebouwing die van klein tot groot een samenhangend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid, rechtlijnigheid, het strakke ritme, de schaal, de begrenzing door de dijk, de strakke bomenrijen langs de wegen en op de erven en de statige agrarische bebouwing van vroeger. Binnen de grillige contour van de ringdijk is de Beemster opgebouwd uit een heldere grid-structuur van wegen en waterlopen.

De Beemster wordt gekenmerkt door een orthogonaal wegenpatroon, waarin de wegen in een grid van ongeveer 1.850 meter van elkaar liggen. Het grid is zodoende te verdelen in modules van 1.850x1.850 meter. Op de halve afstand liggen wateringen, die binnen het grid blokken van 925x925 meter vormen, die weer verdeeld zijn in vijf kavels van 185x925 meter. Zodoende is een mathematisch landschap ontstaan dat bestaat uit een aaneenschakeling van zuivere vierkanten. De sloten in de vierkanten zijn veelal ook op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan één van de zijden van zo'n vierkant gesitueerd.

Gelet op de unieke samenhang van wegen, waterlopen, verkavelingen en nederzettingen in het strakke geometrisch patroon, is Beemster geplaatst op de lijst van werelderfgoederen van Unesco.

Langs de gridstructuur zijn losse bebouwingskorrels ontstaan en een aantal kernen, waarvan de kern Middenbeemster de grootste is.

#### *Stedenbouwkundige structuur*

Middenbeemster is ontstaan als kruisdorp langs de Rijperweg en de Middenweg. Dit gebied is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het dorp wordt door deze wegen in vier kwadranten verdeeld. Die kwadranten bestaan elk uit twee kavels van 185x925 meter. Vanaf de vijftiger jaren van de vorige eeuw zijn eerst de twee westelijke kwadranten bebouwd. In de jaren '80 is gestart met het noordoostelijk kwadrant. Binnen deze orthogonale opzet zijn de typerende stijlkenmerken van de bebouwing en de stedenbouwkundige opzet, van de tijdsperiode waarin de kwadranten zijn gerealiseerd, duidelijk herkenbaar. In het zuidoostelijk kwadrant zal het plangebied De Keyser de komende jaren worden ontwikkeld tot de nieuwe uitbreidingslocatie van Middenbeemster. Daarbij is de historische context als uitgangspunt gebruikt. Omdat de onderhavige ontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht een onderdeel vormt van De Keyser, geldt dit uiteraard ook voor dit plangebied.

In het zuidoostelijk kwadrant ligt de oriëntatierichting van de kavels, in tegenstelling tot de overige drie kwadranten, noord-zuid. De bebouwing is in het algemeen kleinschalig en dorps. In het zuidoostelijk kwadrant vormt het Wooncentrum Middelwijck aan het Beatrixpark hier een uitzondering op.

Het onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het perceel Rijperweg 112 en wordt agrarisch gebruikt.

### **2.3. Toekomstige situatie**

In het plangebied worden twee vrijstaande woningen gebouwd. De realisatie van die woningen is onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van het plangebied De Keyser. Hierdoor is er sprake van een inbreidingslocatie.

De beide woningen worden ontsloten door middel van één brug over een watergang die wordt verbreed in het kader van de realisatie van fase 1a van het plangebied De Keyser. De woningen zijn zodoende met de voorkant georiënteerd op dit plangebied, waardoor het karakter van de woonstraat wordt versterkt.

Voor De Keyser is voor vrijstaande woningen uitgegaan van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Ook voor dit plan is dat uitgangspunt gehanteerd. Derhalve zijn 4,2 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op eigen terrein worden per woning twee parkeerplaatsen aangelegd. In het openbaar gebied is in het plangebied van De Keyser rekening gehouden met het benodigde surplus van 0,2 parkeerplaatsen.

**Afbeelding 4: Toekomstige situatie.**



### 3. Beleidskaders

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor het plangebied. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's.

#### 3.1. Rijksbeleid

##### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals De Beemster, de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Voor het onderhavige plangebied zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aan-

gemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

**Afbeelding 5: Kernkwaliteiten Barro.**

<p><b>Werelderfgoed De Beemster</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (land-schaps)architectonische geheel van de droogmakerij Beemster, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;</li> <li>▪ de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);</li> <li>▪ het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;</li> <li>▪ bebouwing langs de wegen;</li> <li>▪ de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;</li> <li>▪ de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;</li> <li>▪ de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;</li> <li>▪ de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster;</li> </ul> </li> <li>2. Grote openheid;</li> <li>3. Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.</li> </ol> <p><b>Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;</li> <li>▪ sluizen en voor- en achterkanalen;</li> <li>▪ de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;</li> <li>▪ inundatiegebieden;</li> <li>▪ voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);</li> <li>▪ de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;</li> </ul> </li> <li>2. Relatief grote openheid;</li> <li>3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.</li> </ol>
---

### 3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro. Het plangebied maakt zowel deel uit van het Werelderfgoed "De Beemster" als van het Werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam". In het Barro zijn de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen omschreven en is bepaald dat deze in een provinciale verordening worden uitgewerkt en geobjectiveerd. Deze kernkwaliteiten worden door dit inbreidingsplan uiteraard niet aangetast.

### 3.1.3. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen, is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Doordat sprake is van een inbreidingslocatie aan de rand van een nieuwe woonwijk en omdat er geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de directe omgeving aanwezig is, wordt het cultureel erfgoed niet aangetast. Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Uit paragraaf 4.1 blijkt dat het gebied een lage trefkans heeft en dat daarom archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. In het onderhavig plangebied is geen bouwkundig erfgoed aanwezig. Het plangebied ligt evenmin in het beschermd dorpsgezicht Middenbeemster. Het geometrische cultuurlandschap dat ten tijde van de drooglegging is ontstaan, is uitgangspunt geweest voor de verkavelingsopzet van De Keyser waarvan het onderhavig plangebied, zoals in paragraaf 2.3 aangegeven, in stedenbouwkundig opzicht een onderdeel vormt.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040**

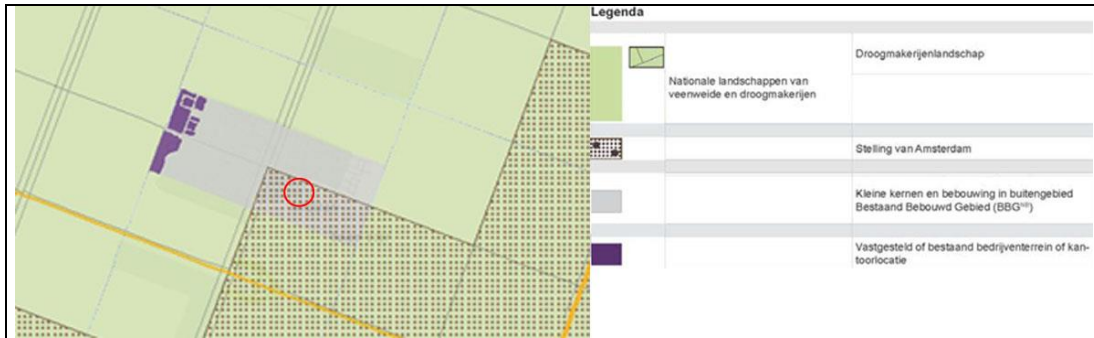
In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 23 mei 2011 partieel is herzien, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. In die structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Noord-Holland blijft een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie uit van de SER-ladder<sup>1</sup>. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG.

---

<sup>1</sup> De SER-ladder is op rijksniveau inmiddels vervangen door de ladder van duurzame verstedelijking. De provincie Noord-Holland heeft deze aanpassing inmiddels in de in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie doorgevoerd. In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is deze aanpassing nog niet verwerkt.

Afbeelding 6: Fragment kaart PRVS



Het plangebied ligt daarnaast ook in de Nationale Landschappen<sup>2</sup> Stelling van Amsterdam en Laag Holland. Het beleid voor de Stelling van Amsterdam is gericht op het behouden, duurzaam beheren, versterken en ontwikkelen van de cultuurhistorische en landschappelijke kernkwaliteiten van het UNESCO-werelderfgoed en Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam. Ook voor Laag Holland is het beleid gericht op het behouden en ontwikkelen van het Hollandse agrarisch cultuurlandschap tussen Amsterdam, Hoorn, Alkmaar en Zaanstad met zijn veenweidegebieden, droogmakerijen en zijn karakteristieke dijk- en lintdorpen. Het is de voortuin van de metropoolregio, en de plek waar stad en land elkaar ontmoeten (beleving van rust, ruimte en groen, recreatie, verbrede landbouw, streekproducten). De provincie voert de regie over het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van dit gebied.

Door de planontwikkeling voor De Keyser is in het onderhavige plangebied sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling. Gelet hierop wordt aan de waarden van beide nationale landschappen op geen enkele wijze afbreuk gedaan.

### 3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is op 3 februari 2014 (opnieuw) vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan onder meer de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen moet voldoen. De PRVS geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het plangebied ligt in het BBG.

<sup>2</sup> De term Nationaal Landschap is uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk verdwenen. Omdat de provincie de beschermen van deze gebieden wenselijk acht, worden Nationale landschappen onder het beschermingsregime van de bufferzones gebracht.



De Beemster maakt onderdeel uit van de bufferzone Laag Holland. Op grond van artikel 24 van de PRVS is verdere verstedelijking buiten de BBG niet zonder meer mogelijk. Op 16 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland echter besloten dat hieraan niet meer hoeft te worden getoetst omdat voor de voormalige Nationale Landschappen er voldoende bescherming is via de andere regimes voor het landelijk gebied.

Daarnaast zijn Unesco-werelderfgoed de Stelling van Amsterdam en het Unesco-werelderfgoed De Beemster in de PRVS begrensd. Een bestemmingsplan voor die gebieden mag op grond van artikel 22 van de PRVS uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele waarden behouden of versterkt worden. Het bestemmingsplan mag evenmin bestemmingen en regels bevatten die voorzien in:

- een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject;
- een project dat, of een activiteit die, de uitgewerkte uitzonderlijke universele waarden van het Unesco-werelderfgoed "De Beemster" of het Unesco werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam", aantast of doet verdwijnen.

Hiervan is geen sprake. De provincie relateert het begrip 'grootschalig' aan de kernkwaliteiten, het al bestaande verstedelijkingspatroon en het verstedelijkingsvolume. De bouw van twee woningen op een inbreidingslocatie is uiteraard niet grootschalig. Daarnaast worden, gelet op het feit dat sprake is van inbreiding, evenmin de universele waarden van het Unesco-werelderfgoed "De Beemster" of het Unesco werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam" aangetast.

De geprojecteerde woningen liggen op de grens tussen de huidige bebouwde kom en het nieuwe woongebied De Keyser. In stedenbouwkundig opzicht maakt het onderhavig plangebied onderdeel uit van De Keyser. Dit nieuwe woongebied geeft invulling aan de woonbehoefte binnen de regio. De woningbouw in De Keyser past binnen de uitgangspunten van de provinciale woonvisie 2010-2020 en is opgenomen in de overige door gedeputeerde staten vastgestelde documenten. De provincie Noord-Holland heeft met de verschillende regio's duidelijke afspraken gemaakt over de regionale woningbouwprogramma's. Deze afspraken zijn opgenomen in het Regionaal Actieprogramma (RAP). Aan de afspraken liggen verschillende onderzoeksrapporten ten grondslag waarin de woningbehoefte inzichtelijk is gemaakt. Het woningbouwprogramma kan niet elders in het BBG van de gemeente Beemster worden gerealiseerd. Uit de gemeentelijke Woonvisie+ (2008) blijkt dat er in de gemeente Beemster sprake is van een fors tekort aan woningen. Zoals in het bestemmingsplan al is beargumenteerd, is het plangebied een locatie die, gelet op de huidige opzet van Middenbeemster, zeer voor de hand ligt en als het ware leidt tot een opvulling van een nog niet bebouwd gedeelte van de gemeente. De gehele ontwikkeling De Keyser past binnen de gemaakte woningbouwafspraken (die zijn gemaakt op basis van de behoefteonderzoeken), geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte en dient hiermee een groot openbaar belang.

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (provinciale staten, 21 juni 2010) ten aanzien van:

- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.

De toelichting van een bestemmingsplan dient op grond van de PRSV aan te geven in welke mate ten aanzien van de bovengenoemde uitgangspunten rekening is gehouden met:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
- de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Aan deze uitgangspunten wordt bij de planontwikkeling van De Keyser voldaan. Kort gezegd, geldt ook voor dit onderdeel dat door het vierde kwadrant op te vullen de kern in het geometrische landschap (ontwikkelingsgeschiedenis) op een logische wijze wordt afgerond. Hierdoor past die afronding uiteraard bij de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur (bebouwingskarakteristieken). Door de compacte opzet van het dorp (inpassing nieuw woongebied), zal de verdere aantasting van de openheid en de daarbij inbegrepen stilte en duisternis marginaal zijn. De historische structuurlijnen, zoals de kopergravuresloten, zijn als uitgangspunt voor de verkavelingsopzet gebruikt (ordeningsprincipes). Zodoende worden de bestaande kwaliteiten van het gebied niet aangetast. Door deze benadering is het derhalve niet noodzakelijk om negatieve effecten op te heffen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) door gedeputeerde staten om advies gevraagd. In het onderhavige geval is met de vaststelling van het bestemmingsplan "Vierde Kwadrant" in 2008 op deze procedure voortgegaan. Dit is gebeurd doordat op verzoek van de provincie destijds een beeldkwaliteitsplan is vervaardigd, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan is opgesteld. In het kader van het vooroverleg heeft de provincie op 4 juni 2014 met betrekking tot De Keyser bij brief aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de PRVS en dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Gelet op het feit dat de onderhavige locatie een inbreidingslocatie betreft tussen het plangebied van De Keyser en de huidige bebouwde kom, zal dit standpunt ook in dit geval van toepassing zijn.

### 3.2.3. Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale Actie Programma's.

In de Gebiedsagenda is vastgelegd dat in de Metropoolregio Amsterdam netto 100.000 woningen in de periode 2010-2020 worden toegevoegd, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid. Daarnaast is de opgave om circa 44.000 woningen te vervangen.

In de woonvisie is beschreven dat in het zuidelijk deel van Noord-Holland de groei van de bevolking de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen en naar verwachting zal blijven groeien. Voor Noord-Holland Zuid zal de grote vraag vanuit de rest van het land leiden tot een grote vraag op de woningmarkt.

In de woonvisie staat de ambitie om het tekort in de woningvoorraad in de provincie terug te brengen van 3,6% (33.000 woningen) in 2010 naar 1,5% in 2020. Recente prognoses van de provincie laten echter een stijging van het woningtekort zien tot 2018. Deze stijging geldt ook voor de regio Waterland.

### 3.2.4. Monitor woningbouw 2013

In de provinciale Monitor woningbouw 2013 is voor de Stadsregio Amsterdam aangegeven dat het woningtekort nog steeds oploopt en de netto groei van de woningvoorraad daalt. Het aantal huishoudens groeit sneller dan de woningvoorraad, de nieuwbouwproductie daalt en het aantal verleende bouwvergunningen bevindt zich op een historisch dieptepunt. Gevolg van de dalende productie is een oplopend woningtekort in het zuiden van de provincie. Het oplopende woningtekort is in deze regio het voornaamste probleem.

De Stadsregio Amsterdam heeft als doelstelling de afspraak opgenomen om 32.517 woningen toe te voegen aan de voorraad in de eerste RAP periode (2010 – 2014). De doelstelling voor de periode 2015 – 2019 bestaat uit circa 25.000 woningen. Met betrekking tot de gemeente Beemster zijn de volgende verstedelijkingsafspraken gemaakt: 543 woningen in de periode 2011 – 2014 en 551 woningen in de periode 2015 – 2019. De ontwikkeling De Keyser is als vaste plan-capaciteit in deze aantallen opgenomen. Ondanks dat in 2012 nog minder omgevingsvergunningen dan 2011 zijn afgegeven (5.301 in 2011 en 2.738 in 2012) moet het nog steeds mogelijk zijn om de afspraak uit het RAP te halen. Dat betekent niet dat het goed gaat met de groei van

de woningvoorraad in deze regio. Vergeleken met de provinciale bevolkingsprognose (netto 42.000 woningen in de periode 2010 tot en met 2014) is de doelstelling te laag.

### **3.3. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

#### **3.3.1. Waterbeheersplan 4**

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op 14 oktober 2009 het "Waterbeheersplan 2010-2015 Van veilige dijken tot schoon water" (WBP4) vastgesteld. Hierin is het beleid vastgelegd voor het beheer van het water waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Bij elkaar gaat het om een oppervlak van ongeveer 12.000 hectare water in Noord-Holland ten noorden van het Noordzeekanaal.

De agenda van het Hoogheemraadschap wordt de komende tijd sterk bepaald door de klimaatverandering. Deze verandering heeft direct invloed op de kerntaken. Er moet geanticipeerd worden op de voorspelde extra wateroverlast, droogte en het verhoogde overstromingsrisico. Het hoogheemraadschap wil met de klimaatverandering toekomstbewust omgaan.

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

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

De komende jaren versterkt het hoogheemraadschap veel dijken langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen. Ook realiseert het hoogheemraadschap extra ruimte voor water, past gemalen aan en verbreedt en automatiseert veel stuwen. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied van het hoogheemraadschap, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1. Structuurvisie

##### *Algemeen*

De gemeenteraad van Beemster heeft op 10 juli 2012 Beemstermaat, de Structuurvisie van de gemeente Beemster vastgesteld. Voor de toekomst van de droogmakerij is het van belang de veelgeroemde ruimtelijke identiteit van De Beemster concreet te benoemen en hanteerbaar te maken voor de opgaven die nu en in de toekomst spelen. De Beemster is immers geen gebied onder een kaasstolp, maar een dynamische droogmakerij waarin verschillende opgaven en tendensen zoals agrarische schaalvergroting, waterberging, woningbouw en uitbreiding van bedrijven aan de orde van de dag zijn. De structuurvisie is een strategisch document over de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in de gemeente en vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet.

Om de ruimtelijke identiteit te bewaken, zijn 11 zogenaamde 'gouden regels' geformuleerd:

##### *Gouden regels*

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van 'Des Beemsters'. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerpogave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.
2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De droogmakerij bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal 'kamers', begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.
5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de structuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de 'landschappelijke kamers' van de polder. De wegprofielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten.
7. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
8. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.

9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

#### *Middenbeemster*

Voor het kruisdorp Middenbeemster is tijdens de planperiode van de Structuurvisie de belangrijkste ontwikkeling de realisatie van het zuidoostelijke kwadrant (De Keyser), waarmee de geometrische maatvoering van het dorp als het ware wordt afgemaakt. Bij de verkavelingsopzet van het plangebied zijn bovengenoemde Gouden Regels, voor zover relevant, in acht genomen. Het gaat daarbij onder andere om het van oudsher aanwezige slotenpatroon dat als leidraad voor de totale opzet is gebruikt (grid). Verder sluit de toekomstige woningbouw zich door de beperkte bouwhoogte (maximaal twee bouwlagen met een kap) uitstekend aan bij de 'skyline' van Middenbeemster. Deze uitgangspunten zijn gebruikt bij de inpassing van beide woningen in onderhavig plangebied.

#### **3.4.2. Woonvisie Beemster 2008+**

De op 26 juni 2008 vastgestelde Woonvisie Beemster 2008+ beoogt een zo goed mogelijke programmatische invulling van de woningbouw. Met de ruimte om te bouwen in Beemster wil de gemeente de opgedane achterstanden van de laatste jaren inhalen. Op deze manier wil de gemeente haar inwoners weer keuzevrijheid binnen de gemeente bieden en worden de afspraken nagekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten, over opvang van de regionale behoefte.

De drie hoofdthema's van de gemeente zijn:

1. mix van bewoners;
2. goede woonomgeving;
3. behoud van het karakter van de Beemster.

Over nieuwe woningbouwlocaties wordt in de woonvisie beschreven dat hiermee de opgelopen achterstanden van de laatste jaren zo goed mogelijk worden ingelopen, de inwoners keuzevrijheid binnen de gemeente wordt geboden en de afspraken na worden gekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten over opvang van de regionale behoefte.

#### *Actualisatie gegevens*

Omdat de verslechterde economische situatie ook zijn weerslag heeft op de woningmarkt is in 2012 onderzoek (Rigo, Een actuele blik Beemster woningmarkt, 2012) uitgevoerd waarbij de belangrijkste gegevens uit de Woonvisie Beemster 2008+ zijn geactualiseerd. Het onderzoek betreft dus geen nieuwe woonvisie. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens volgens verschillende prognoses nog steeds toeneemt. De omvang van de voorspelde groei loopt uiteen, met name voor de periode na 2020, en is afhankelijk van factoren als migratie en van nieuwbouw in de Beemster zelf en in omliggende gemeenten. Voor de Beemster betekent dat

tot 2020 een woningbehoefte van 180 tot 260 woningen, dus gemiddeld 20 tot 30 woningen per jaar. De woningbehoefte in de regio Waterland en zeker in de Stadsregio is echter veel groter. Dat betekent dat de woningbehoefte in de Beemster in potentie veel groter is dan 20 tot 30 woningen. Conform de al eerder genoemde regionale woningbouwafspraken is een deel van de nieuwbouwlocaties in de Beemster aangewezen om deze regionale woningbehoefte op te vangen.

Het aantal inschrijvingen geeft een extra onderbouwing van het feit dat er vraag bestaat naar woningbouw op de onderhavige locatie. De lijst met 1.100 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwkoopwoning of kavel onderschrijft de woningbehoefte in de gemeente.

### **3.5. Conclusie**

De onderhavige planontwikkeling is als gevolg van de realisatie van het plangebied De Keyser een inbreidingslocatie. Vanuit de uitgangspunten van het rijks-, het provinciaal en het regionaal beleid zijn er geen belemmeringen. De ontwikkeling past eveneens in het gemeentelijk beleid. Hiervoor dient uiteraard wel het bestemmingsplan te worden aangepast.

## 4. Onderzoek

### 4.1. Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Beemster is opgenomen in de 'Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster' uit 2003. In deze beleidsnota worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld. Op de beleidskaart bij de beleidsnota is het plangebied aangegeven als gebied waarin bij ingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm (overige grondgebied), archeologisch onderzoek is vereist. Dat is weliswaar het geval, maar de gemeenteraad heeft op 26 juni 2008 besloten dat vanwege de lage trefkans geen archeologieregime van toepassing is op het 'overig grondgebied'. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### 4.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het plangebied is daarom bodemonderzoek<sup>3</sup> verricht. De hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreiniging anders dan de lokale achtergrondwaarden wordt verwacht, is in het onderzoek bevestigd. In de grond is een lichte verhoging aan kwik aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium en som xylenen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

### 4.3. Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

---

<sup>3</sup> Grondslag, Verkennend bodemonderzoek Achter Rijperweg 112 te Middenbeemster, 15563-04, Heerhugowaard, 26 juni 2014



Omdat er in het plangebied maximaal 2 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### **4.4. Geluid**

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

In het algemeen geldt dat in een bestemmingsplan alleen aandacht aan geluid besteed moet worden voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder dat vereist (artikel 3.3.1 Bro). In Middenbeemster is uitsluitend sprake van wegverkeerslawaai.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidzone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De gehele bebouwde kom van Middenbeemster is een 30 km/uur-gebied. Akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaai is op grond van de Wet geluidhinder derhalve niet noodzakelijk.

#### **4.5. Externe veiligheid**

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

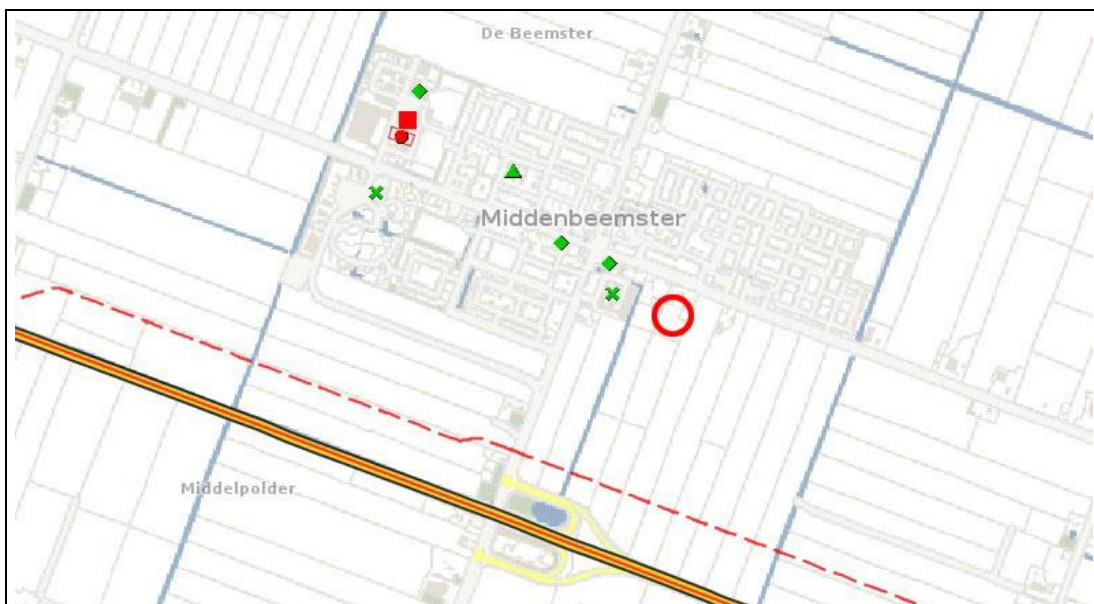
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaardbare maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):  
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):  
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

**Afbeelding 7: Fragment risicokaart.**



Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: [www.isicokaart.nl](http://www.isicokaart.nl)) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Het aantal woningen neemt met twee toe. Het groepsrisico verandert -door het niet aanwezig zijn van risicovolle inrichtingen en dergelijke- echter niet.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

#### 4.6. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt niet in of naast een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

##### *Soortenbescherming*

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast. Deze bescherming is als volgt in de Flora- en faunawet opgenomen:

- het is verboden beschermde plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- het is verboden beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen (artikel 9), opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfsplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (artikel 11).

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

- beschermingscategorie 1:  
Een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten uit de Flora- en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfsplaatsen van deze soorten worden aangetast;
- beschermingscategorie 2:  
Voor beschermde soorten die minder algemeen zijn en extra aandacht verdienen, kan een vrijstelling (behalve voor het opzettelijk verontrusten) verkregen worden als de initiatiefnemer

een goedgekeurde gedragscode heeft. Als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode geldt deze naast de bovengenoemde soorten ook voor vogels. In zo'n gedragscode worden gedragslijnen aangegeven die men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Ontheffing is, als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, voor deze soorten alleen nog nodig als werkzaamheden afwijkend van de gedragscode worden uitgevoerd òf als de uitvoerende niet over een gedragscode beschikt. In dat geval dient voor deze categorie een ontheffing aangevraagd te worden;

- beschermingscategorie 3:

Voor ongeveer honderd zeldzame soorten geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groep soorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingrepen vanwege dwingende redenen van groot openbaar belang dienen plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het plan in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen van) leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Verder geldt altijd artikel 2 van de Flora- en faunawet, een zorgplichtbepaling. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

In 2013 is een ecologisch onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd voor fase 1 van het plangebied De Keyser, waar het onderhavig plangebied ook onderdeel van uitmaakt. Doel van dit onderzoek was om inzicht te krijgen in de aanwezigheid en de verspreiding van rugstreeppad, vissen en vleermuizen binnen het plangebied. Tijdens de inventarisatie zijn de volgende beschermde soorten aangetroffen (vissen: Bittervoorn en Kleine modderkruiper; zoogdieren: Watervleermuis, Ruige dwergvleermuis en Gewone dwergvleermuis). In het onderzoeksgebied zijn alleen langsvliegende en foeragerende vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied. Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet.

Indien werkzaamheden aan de watergangen plaatsvinden, dan dient een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

---

<sup>4</sup> Van der Goes en Groot, 1e fase plan De Keyser in Middenbeemster, Inventarisatie beschermde soorten, Alkmaar, 21 november 2013

## 4.7. Milieuzonering

### *Algemeen*

In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld, die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. De milieuzonering wordt bepaald aan de hand van de richtafstandenlijst en omgevingstypen. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. In en nabij het onderhavig plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de bouw van twee woningen.

## 4.8. Water

### 4.8.1. Algemeen

Voor het plangebied De Keyser fase 1 inclusief het onderhavig plangebied is een watertoets<sup>5</sup> opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De belangrijkste resultaten van de watertoets zijn in deze paragraaf samengevat.

### 4.8.2. Bestaande situatie

#### *Watersysteem*

Het plangebied valt binnen de polder De Beemster, in de peilgebieden 5400-01 en 5400-41. Peilgebied 5400-01 is het hoofdpeilgebied met peil NAP -5,00 m en peilgebied 5400-41 met peil NAP -4,45 m. De polder is onderdeel van het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Zij is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen en de zuivering van afvalwater.

Het water wordt via stuwen afgevoerd op het peilgebied met streefpeil NAP -5,00 m. Dit peilgebied wordt bemalen door 2 gemalen: Jacobus Bouwman (aan de Oostdijk) en Wouter Sluis (aan de Westdijk). Deze gemalen slaan het water uit op de Beemsterringvaart (NAP -0,50 m).

---

<sup>5</sup> Grontmij Nederland B.V., Watertoets De Keyser te Middenbeemster, GM-0125070, revisie D01, Alkmaar, 13 februari 2014

*Waterkering*

In de omgeving van het plangebied is geen waterkering aanwezig. De waterkering ligt rondom polder De Beemster.

*Hoogteligging*

In het plangebied varieert de hoogteligging van het maaiveld tussen -3,5 m tot -4,0 m NAP. (bron: AHN). Ten opzichte van het waterpeil NAP -4,45 m bedraagt de drooglegging 0,95 m – 0,45 m. Ten opzichte van het waterpeil NAP -5,00 m bedraagt de drooglegging 1,5 m – 1,0 m.

*Beheer en onderhoud*

De gemeente Beemster onderhoudt de watergangen binnen de bebouwde kom. HHNK is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de primaire watergangen, zoals bijvoorbeeld de watergang aan de oostelijke grens van het plangebied.

**4.8.3. Toekomstige situatie***Beleid HHNK en UNESCO*

Het hoogheemraadschap behartigt belangen op het gebied van waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en in enkele gebieden wegen. HHNK adviseert bijvoorbeeld over eventuele bouwbeperkingen of aanvullende maatregelen voor plannen langs een dijk. Ook geven zij aan welke compenserende maatregelen nodig zijn bij toename van verharding. Door toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. De UNESCO wereld-erfgoedstatus van de Beemster leidt tot beperkingen om een optimaal watersysteem aan te leggen (zoals de optie met een 'ringsloot'). Conform de ontwikkelingsvisie 'Des Beemsters' is de kopergravure, waarin blokken van 180x180 meter worden aangehouden, maatgevend. De kopergravure geldt ook voor het graven van nieuwe watergangen.

*Ontwikkeling*

Bij de watertoets is uitgegaan van fase 1 van het plangebied De Keyser inclusief het onderhavig plangebied. Het plangebied wordt gefaseerd gerealiseerd. Tijdens de toekomstige ontwikkeling zal in samenspraak met het HHNK worden gestreefd om tot een gewenste watersysteem te komen. Aangezien het plandeel gefaseerd wordt ontwikkeld, zal per (deel)fase een watervergunning worden aangevraagd.

*Watersysteem - Watergangen*

Tijdens de ontwikkeling worden watergangen gedempt en/of vergraven. De bestaande waterlopen worden zo veel mogelijk gehandhaafd en eventueel uitgebreid. HHNK hanteert de regel 'dempen is graven'. Dat betekent dat vooraf aan elke vierkante meter demping een vierkante meter gegraven dient te worden. Daarmee worden de dempingen 1 op 1 gecompenseerd. Door het HHNK worden specifieke richtlijnen gehanteerd met betrekking tot de invulling van het watersysteem:

- de minimale breedte op waterlijn betreft 6,0 meter;

- de breedte van de kopergravure watergangen (noord-zuid richting) bedragen 8,0 meter;
- de taluds zijn minimaal 1:2;
- de waterdiepte is 1,0 meter.

Voor kunstwerken geldt dat:

- een duiker moet minimaal diameter Ø 800 mm hebben, met minimaal 0,2 meter lucht.
- vaarduikers een minimale afmeting van 2,5 meter breed bij 2,0 meter hoog hebben, waarvan 1,10 m doorvaarthoogte (lucht).
- bruggen een minimale doorvaarthoogte van 1,10 meter moeten hebben en een minimale doorvaartbreedte van 2,50 meter.
- stedelijk water (NAP -4,45 meter) wordt gescheiden met peil NAP-5,00 meter door middel van stalen keerschotten. In overleg met HHNK zal gedurende de nadere uitwerking worden nagegaan op welke wijze een inlaatmogelijkheid kan worden gerealiseerd in de oostelijke peilscheiding om de doorspoeling te verbeteren,
- de bestaande peilscheiding langs de Rijperweg (aansluiting toekomstige ontsluiting op Rijperweg) in overleg met HHNK in zuidelijke richting verschoven kan worden waardoor doorstroming van stedelijk water wordt bevorderd.

#### *Watersysteem - Knelpunt wateraanvoer langs Middenweg*

Langs de bestaande woning aan de Middenweg bevindt zich een wateraanvoerknelpunt. In het laatste ontwerp wordt het fietspad langs de Middenweg opgeheven en een open watergang voor de woning langs gegraven. Indien tijdens de nadere uitwerking van het plangebied blijkt dat de watergang niet kan worden gerealiseerd, zal een duiker ter plaatse van de Middenweg aangelegd moeten worden om het water ten westen van de Middenweg te verbinden met het water ten oosten van de Middenweg. Eventuele andere oplossingen zijn niet uitgesloten. Bij de nadere uitwerking zal in overleg met HHNK worden getreden om de doorspoeling te verbeteren.

#### *Watersysteem - Waterafvoer ter plaatse van Rijperweg*

Momenteel ligt onder de Rijperweg geen betondeuker die het stedelijk water verbindt met het water ter plaatse van het plangebied. In overleg met HHNK zal nagegaan moeten worden op welke locatie een verbinding moeten worden gerealiseerd met het plan Leegwater om de doorstroming te verbeteren.

#### *Watersysteem - Compensatie verhard oppervlak*

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een toename van verhard oppervlak. Door toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief wordt beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden, is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. Belangrijke uitgangspunten van de watercompensatie zijn 'demping is graven' en 'wateropgave in eigen plangebied oplossen' (niet afwentelen). Voor de toename van verharding binnen deze ontwikkeling geldt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. Gelet op de huidige marktontwikkelingen is het lastig om voor het gehele plangebied een stedenbouwkundig plan op te stellen dat daadwerkelijk als zodanig wordt uitgevoerd. Daar-

om is er voor gekozen om kleine onderdelen van het plangebied uit te werken. Aangezien voor het overgrote gedeelte van het plangebied nog geen stedenbouwkundig plan bestaat is het niet mogelijk om juist het te compenseren oppervlakte te bepalen. In afbeelding 8 is een aanname gedaan.

De verwachting is dat circa 1.500 – 3.000 m<sup>2</sup> tekort water ontstaat in het plangebied van fase 1. Dit heeft voornamelijk te maken met de Unesco eisen. Het tekort aan water zal verrekend moeten worden met de waterbank. Uitgangspunt voor de nadere uitwerking is dat een goed doorspoelbaar watersysteem ontstaat. Daarnaast wordt getracht zo veel mogelijk de huidige watergangen te handhaven en/of te verbreden. Indien bij de nadere uitwerking blijkt dat water wordt gedempt, dient dit de doorspoelbaarheid van het watersysteem niet te verslechteren. Tijdens de nadere uitwerking zou kunnen blijken dat nauwelijks of helemaal geen water gedempt dient te worden. Het oppervlakte te dempen water zoals aangegeven in afbeelding 8 is daarom een negatieve aanname.

Voor fase 1a (inclusief het onderhavig plangebied) wordt een watervergunning aangevraagd. Ook voor de vervolgfases zullen watervergunningen worden aangevraagd. Per watervergunning zal in samenspraak met het HHNK de watercompensatie bijgehouden worden. Op deze wijze kan een juiste verrekening plaatsvinden middels de waterbank.

**Afbeelding 8: Aanname compensatie water fase 1.**

		<b>Fase 1</b>	Uitgangspunten/aannames
Huidig verhard oppervlak			
Schuren Middenweg 188	ca	250 m <sup>2</sup>	
Totaal:	<b>A</b>	250 m <sup>2</sup>	
Nieuwe verharding	<b>B</b>	56.671 m <sup>2</sup>	Uitgeefbaar (55%) = 60% verhard Openbaar (45%) = 75% verhard
Toename verharding	<b>C = B-A</b>	56.421 m <sup>2</sup>	
Compensatie-eis:	<b>D</b>	10%	afpraak augustus 2012
Benodigde hoeveelheid water:	<b>E = D*C</b>	5.642 m <sup>2</sup>	
Water te dempen:	<b>F</b>	1.200 m <sup>2</sup>	aanname
Totaal benodigde waterberging:	<b>G = E+F</b>	6.842 m <sup>2</sup>	
Nieuw water opgenomen in ontwerp	<b>H</b>	4.500 m <sup>2</sup>	aanname
Waterbalans	<b>I = H-G</b>	<b>-2.342 m<sup>2</sup></b>	Voorlopige inschatting



*Waterkwaliteit*

Een maatregel om waterstromen te scheiden, is het afkoppelen van regenwater. Dit leidt tot een afname van het aantal overstortgebeurtenissen vanuit gemengde rioolstelsels op oppervlaktewater en wordt de lozing van schadelijke stoffen verminderd vanuit de riolering op het oppervlaktewater.

*Beheer en onderhoud*

In grote delen van bestaand stedelijk water in Middenbeemster wordt het onderhoud uitgevoerd vanaf de kant. Indien er voor onderhoud vanaf de kant wordt gekozen, dient de oever toegankelijk te zijn voor onderhoudsvoertuigen. Indien wegen langs het water worden geprojecteerd, dient de oever 3-5 meter uit de insteek obstakelvrij te zijn, om onderhoud vanaf de kant mogelijk te maken. Indien dit niet mogelijk is, zal varend onderhoud plaats moeten vinden. In dit geval zal, in samenspraak met HHNK, worden nagegaan op welke locaties tewaterlaatplaatsen gerealiseerd worden.

*Riolering - stelselkeuze*

Als uitgangspunt voor nieuw te ontwikkelen locaties geldt dat de gemeenten voor een adequate inzameling van het huishoudelijk afvalwater moet zorgen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van het afkoppelen van regenwater van het riool. Uitgangspunt voor de riolering in het plangebied in Middenbeemster is de aanleg van een gescheiden stelsel. Dit is een twee leidingensysteem voor vuilwater (droogweerafvoer: DWA) en voor afstromend regenwater (regenwaterafvoer: RWA). Het vuilwater wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) afgevoerd en het afstromend regenwater wordt geloosd op het (nabije) oppervlaktewater. Voor de afvoer van het DWA-water zijn nog verschillende opties in beeld die nog nader uitgewerkt moeten worden in overleg met gemeente en HHNK

In fase 1 zal een gemaal worden gerealiseerd ten behoeve van het afvoeren van het afvalwater. Het HHNK heeft aangegeven geen voorstander te zijn van een aansluiting op de transportleiding richting de RWZI in de Zuidoostbeemster.

**4.8.4. Overleg**

Bij de voorbereiding en totstandkoming van dit uitwerkings- en wijzigingsplan heeft overleg plaatsgevonden met HHNK. HHNK heeft advies uitgebracht over de waterhuishouding en de totstandkoming van de watertoets. De opmerkingen zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

## **5. Juridische planbeschrijving**

### **5.1. Algemeen**

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) gepresenteerd, dat als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is gebruikt. Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij recente vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Beemster.

### **5.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan Bestemmingsplan De Keyser Rijperweg 112 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vevat in een GML-bestand (NL.IMRO.0370.2014BPRijperweg112-va01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0370-08-P01). De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan.

### **5.3. Plansystematiek**

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan, dan wel nadere eisen te stellen.

De maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven.

### **5.4. Regels**

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

### *Bestemmingsregels*

- artikel 3 Tuin

Het voorerf van woningen heeft de bestemming "Tuin". Onder bepaalde voorwaarden is de bouw van erkers in deze bestemming toegestaan. De bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het van vorm veranderen en/of vergroten van het bouwvlak van de aanliggende woning naar de bestemming "Wonen". Deze mag uitsluitend worden toegepast in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid in lid 5.3. De afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Tuin" mag daarbij niet worden verkleind.

- artikel 4 Water

Watergangen hebben de bestemming "Water".

- artikel 5 Wonen

De woningen in het plangebied de bestemming "Wonen". Binnen de bouwvlakken mogen uitsluitende vrijstaande woningen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>. Een bed and breakfast is alleen na toepassen van een afwijkingsbevoegdheid toelaatbaar.

### *Algemene regels*

In artikel 6 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 7. Deze omvatten een bepaling dat het verboden is op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken en om bijgebouwen te bewonen. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten. Daarnaast is bij (bedrijfs)woningen beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis onder voorwaarden toegestaan.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, op utilitaire gebouwen en op vervangende nieuwbouw.

In artikel 10 is bepaald dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, de wettelijke regelingen worden bedoeld, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

#### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

## **6. Uitvoerbaarheid van het plan**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de WRO is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de grond waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van die verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Aangezien er geen sprake van is van te verrekenen kosten, zal geen exploitatieplan worden vastgesteld.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbestemmingsplan De Keyser Rijperweg 112 zal heeft van 26 januari tot en met 9 maart 2015 ter inzage gelegen. Dit is aangekondigd in de Staatscourant van 23 januari 2015 en in het plaatselijke huis-aan-huisblad 'Binnendijks' van 24-25 januari 2015.

Binnen genoemde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'De Keyser Rijperweg 112' die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Naar aanleiding van deze zienswijzen is de omvang van de bouwvlakken op de verbeelding verruimd.

### **6.3. Overleg artikel 3.1.1 Bro**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt in het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de navolgende instanties toegezonden:

- provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Veiligheidsregio Zaanstreek - Waterland.

Het HHNK en de Veiligheidsregio hebben laten weten geen opmerkingen over het plan te hebben. De provincie heeft niet gereageerd.



# Regels





# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Tuin	8
Artikel 4	Water	9
Artikel 5	Wonen	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>13</b>
Artikel 6	Anti-dubbelregel	13
Artikel 7	Algemene bouwregels	14
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 10	Overige regels	17
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>18</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	18
Artikel 12	Slotregel	19



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan "De Keyser Rijperweg 112" van de gemeente Beemster;
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0370.2014BPRijperweg112-va01;
- 1.3 de verbeelding:**  
de verbeelding bestaande uit het blad met het nummer NL.IMRO.0370.2014BPRijperweg112-va01 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
- 1.4 aanbouw:**  
een gebouw met een primaire woonfunctie dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.5 aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.6 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.7 aan-huis-verbonden bedrijf:**  
een bedrijf dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt; de bedrijfsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.8 aan-huis-verbonden beroep:**  
een beroep dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de beroepsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.9 achtererfgebied:**

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

**1.10 bebouwing:**

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

**1.11 bebouwingspercentage:**

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

**1.12 bed and breakfast:**

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

**1.13 bedrijf:**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

**1.14 Besluit omgevingsrecht (Bor):**

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143;

**1.15 bestand:**

- a. bij bouwwerken: bestand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bij gebruik: bestand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

**1.16 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.17 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.18 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak;

**1.19 bijgebouw:**

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

**1.20 bouwen:**

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

**1.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.22 bouwperceel:**

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

**1.23 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.24 bouwvlak:**

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

**1.25 bouwwerk:**

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

**1.26 dakkapel:**

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

**1.27 detailhandel:**

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

- 1.28 erker:**  
een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, en on-  
dergeschikt is aan de woning;
- 1.29 escortbedrijf:**  
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een  
omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in  
de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- 1.30 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met  
wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.31 gevellijn:**  
aanduiding van de achtergevel en de verlengde lijn van de woning;
- 1.32 hoofdgebouw:**  
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de gel-  
dende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het  
perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is, zoals de bedrijfsge-  
bouwen, bedrijfswoning of woning;
- 1.33 omgevingsvergunning:**  
een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leef-  
omgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);
- 1.34 onderkomen:**  
voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken -  
voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan  
te merken, alsook tenten;
- 1.35 overkapping:**  
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een  
overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- 1.36 paardenbak:**  
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout,  
boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van  
een omheining;
- 1.37 prostitué/prostitutee:**  
degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een  
ander tegen vergoeding;
- 1.38 prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander  
tegen vergoeding;

**1.39 raamprostitutie:**

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

**1.40 seksinrichting:**

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

**1.41 sekswinkel:**

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

**1.42 straatprostitutie:**

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

**1.43 thuiswerk:**

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

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

**1.44 uitbouw:**

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

**1.45 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.46 voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een woning alsmede het verlengde daarvan en vanaf de hoeken van de woning evenwijdig aan de weg loopt;

**1.47 woning:**

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



## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:  
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. de breedte en diepte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;
- f. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g. het peil:  
de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of, indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door het bevoegd gezag vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Algemene bouwregels*

Ten behoeve van de woningen op het bouwperceel mogen uitsluitend erkers worden gerealiseerd en voorts mogen ten behoeve de in lid 3.1 genoemde doeleinden bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 3.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

##### 3.2.2 *Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (erkers)*

Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:

- a. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
- b. de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning.

##### 3.2.3 *Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat er uitsluitend erf- of terreinafscheidingen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

#### 3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming "Wonen" voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid in lid 5.3 ten behoeve van het van vorm veranderen en/of vergroten van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Tuin" mag niet worden verkleind.

## **Artikel 4 Water**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterberging;
- c. waterlopen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemene bouwregels**

Ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden mogen uitsluitend de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een verboden gebruik van deze gronden wordt in ieder geval gerekend het gebruik als ligplaats voor woonschepen of recreatie- of pleziervaartuigen.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 *Algemene bouwregels*

Ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 5.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### 5.2.2 *Bouwregels voor woningen*

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan is aangegeven, met dien verstande dat de goothoogte over 1/3 van de gevellengte 7 meter mag bedragen;
- c. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, mag niet minder dan 2,5 meter bedragen.

#### 5.2.3 *Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
- b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 meter;
- c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd, met dien verstande dat:
  1. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen tot maximaal 3,5 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning mogen worden gebouwd;
  2. aan de achtergevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen tot maximaal 3,5 meter naast het verlengde van de zijgevel van de woning mogen worden gebouwd;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 6 meter;

- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>.

#### **5.2.4 *Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde***

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

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

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

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2.2, sub a ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de woning met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast op gronden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- b. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte.

### **5.4 *Specifieke gebruiksregels***

#### **5.4.1 *Strijdig gebruik***

Als strijdig gebruik wordt aangemerkt het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak.

#### **5.4.2 *Beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis***

Een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 5.2.3, sub a mogen worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag plaatsvindt van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.5.1 *Bed and breakfast***

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van een bed and breakfast, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bed and breakfast mag uitsluitend worden gerealiseerd in een woning die permanent is en blijft bewoond door de hoofdgebruiker van het perceel en/of in de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de bed and breakfast verschaft aan niet meer dan 8 personen gelijktijdig nachtverblijf;
- c. parkeren ten behoeve van de bed and breakfast heeft plaats op eigen terrein;
- d. indien de bed and breakfast (deels) wordt gerealiseerd in een bijgebouw, mag er geen onaanvaardbare verkeerssituatie optreden, waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen, maar ook met de capaciteit van de weg;
- e. het gebruik van de woning als bed and breakfast moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 7 Algemene bouwregels**

### **7.1 Aangrenzende percelen**

Het is verboden op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.



## **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

### **8.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, sekswinkel, thuiswerk, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning.

### **8.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep danwel een bestaand aan-huis-verbonden bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de genoemde activiteit mag alleen plaats vinden in de woning;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner.

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

### **9.1 Afwijkingsregel voor 10% afwijken maten, afmetingen en percentages**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt.

### **9.2 Afwijkingsregels meetverschillen**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van het plan, voor zover dit, ten gevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 5,00 meter mogen bedragen.

### **9.3 Afwijkingsregels voor nutsvoorzieningen**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van nutsgebouwtjes met een maximale hoogte, oppervlakte en inhoud van respectievelijk 5 meter, 25 m<sup>2</sup> en 75 m<sup>3</sup>.

### **9.4 Voorwaarden**

De afwijkingen van dit artikel kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- f. de mogelijkheden tot behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Andere wettelijke regelingen**

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 11.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 11.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 11.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 11.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "De Keyser Rijperweg 112".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Beemster, gehouden op **DATUM**

...., voorzitter

...., griffier