

Gemeente Beemster
Bestemmingsplan
Zuiderweg 55

Toelichting, regels en analoge verbeelding

29 september 2015

Kenmerk 0370-09-T01
Projectnummer 0370-09

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doel	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.	Plangebied	5
2.1.	Geschiedenis	5
2.2.	Ruimtelijke structuur	6
2.3.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleidskaders	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	8
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3.	Visie erfgoed en ruimte	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Structuurvisie Noord-Holland 2040	10
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	11
3.3.	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	13
3.3.1.	Waterbeheersplan 4	13
3.3.2.	Keur	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1.	Structuurvisie	14
3.4.2.	Woonvisie Beemster 2008+	15
3.5.	Conclusie	16
4.	Onderzoek	17
4.1.	Archeologie	17
4.2.	Bodem	17
4.3.	Luchtkwaliteit	18
4.4.	Geluid	19
4.5.	Externe veiligheid	20
4.6.	Ecologie	21
4.7.	Milieuzonering	24
4.8.	Water	24
4.8.1.	Algemeen	24
4.8.2.	Verharding en compenserende maatregelen	24
4.8.3.	Waterkwaliteit en riolering	25
4.8.4.	Persleiding	25
4.8.5.	Proces	25
4.9.	Vormvrije mer-beoordeling	25

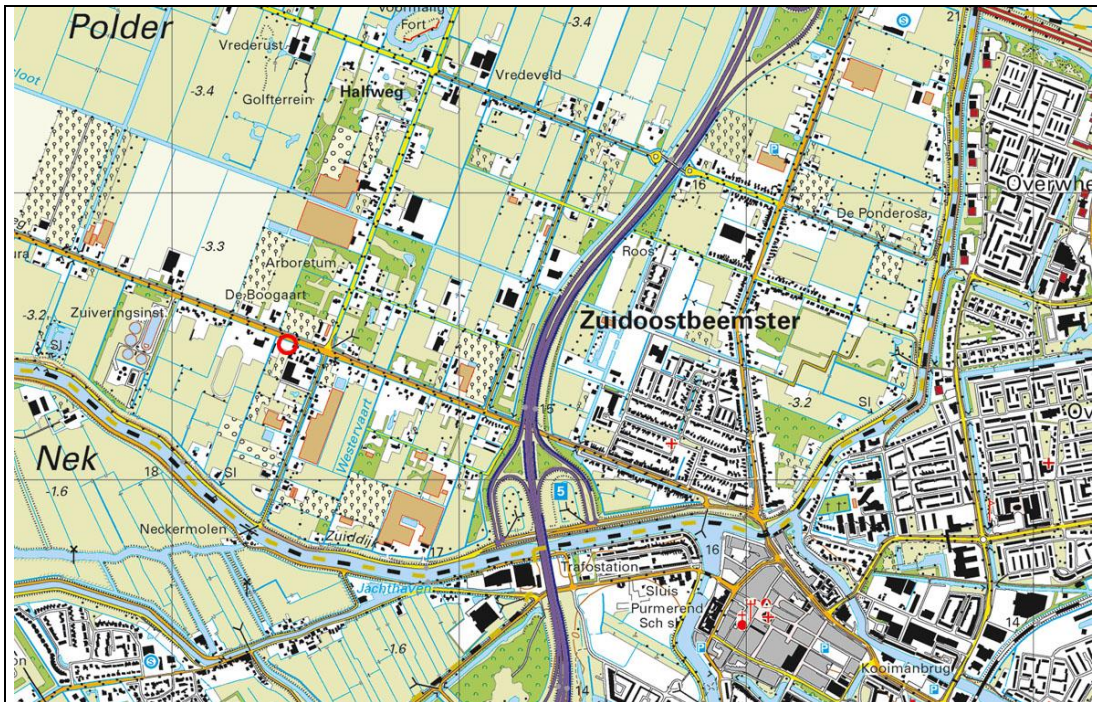
5.	Juridische planbeschrijving	27
5.1.	Algemeen	27
5.2.	Bestemmingsplan	27
5.3.	Plansystematiek	27
5.4.	Regels	27
6.	Uitvoerbaarheid van het plan	30
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.3.	Overleg artikel 3.1.1 Bro	30

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel Zuiderweg 55 heeft het voornemen op zijn perceel een nieuwe woning te bouwen. Deze woning zal naast de huidige woning in de tuin daarvan worden gebouwd. Nadat de nieuwe woning is gerealiseerd, zal de bestaande woning worden gesloopt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



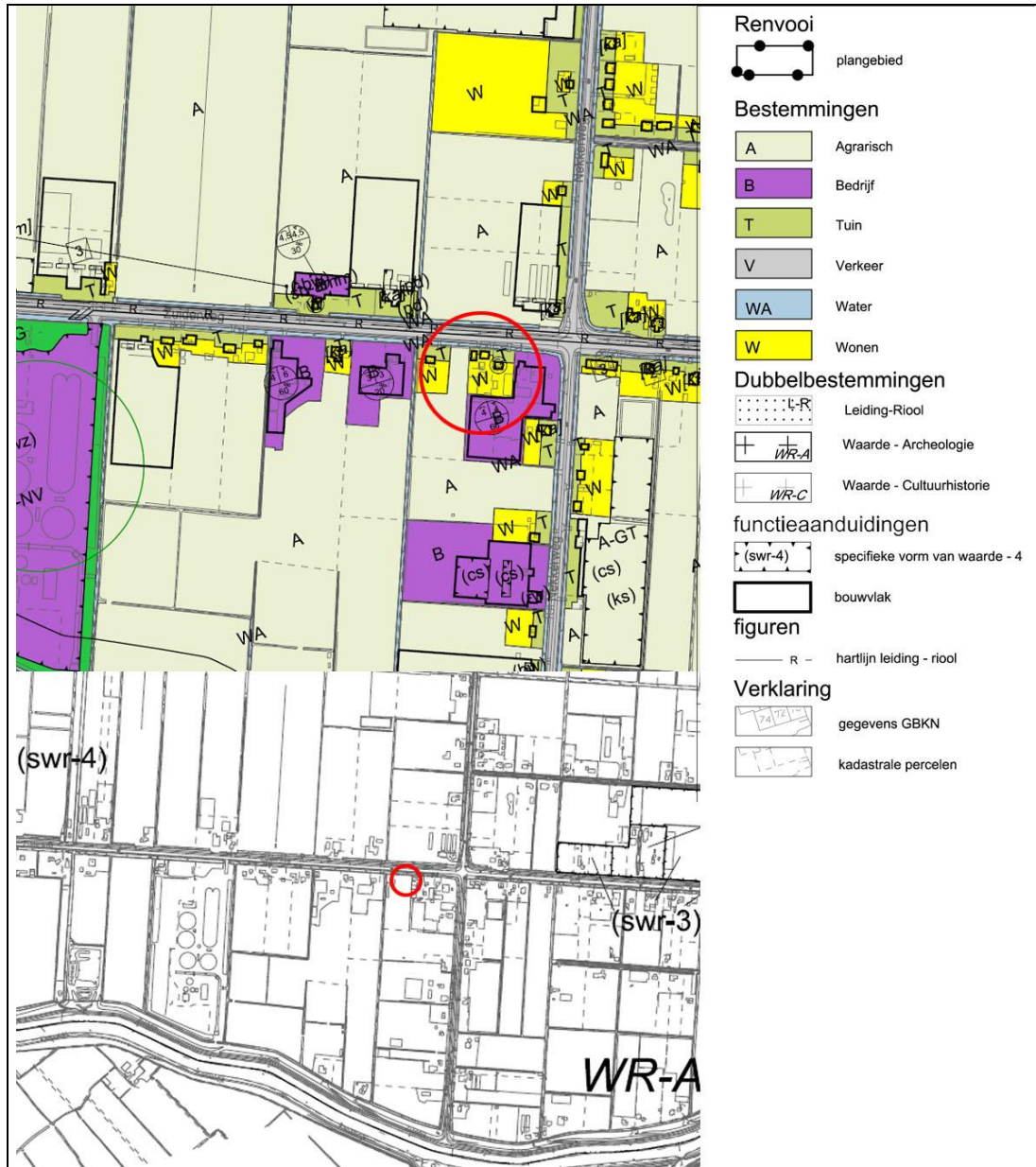
Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" dat door de gemeenteraad van Beemster op 10 juli 2012 is vastgesteld. De bouwlocatie heeft hierin de bestemming "Agrarisch". De bouw van een woning past niet in dit bestemmingsplan. Om de woning te kunnen realiseren, is derhalve een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het belangrijkste doel van het voorliggende bestemmingsplan is het verkrijgen van een bouwtitel voor de te bouwen 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 "Buitengebied 2012".

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Zuiderweg 55.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan " Buitengebied 2012".



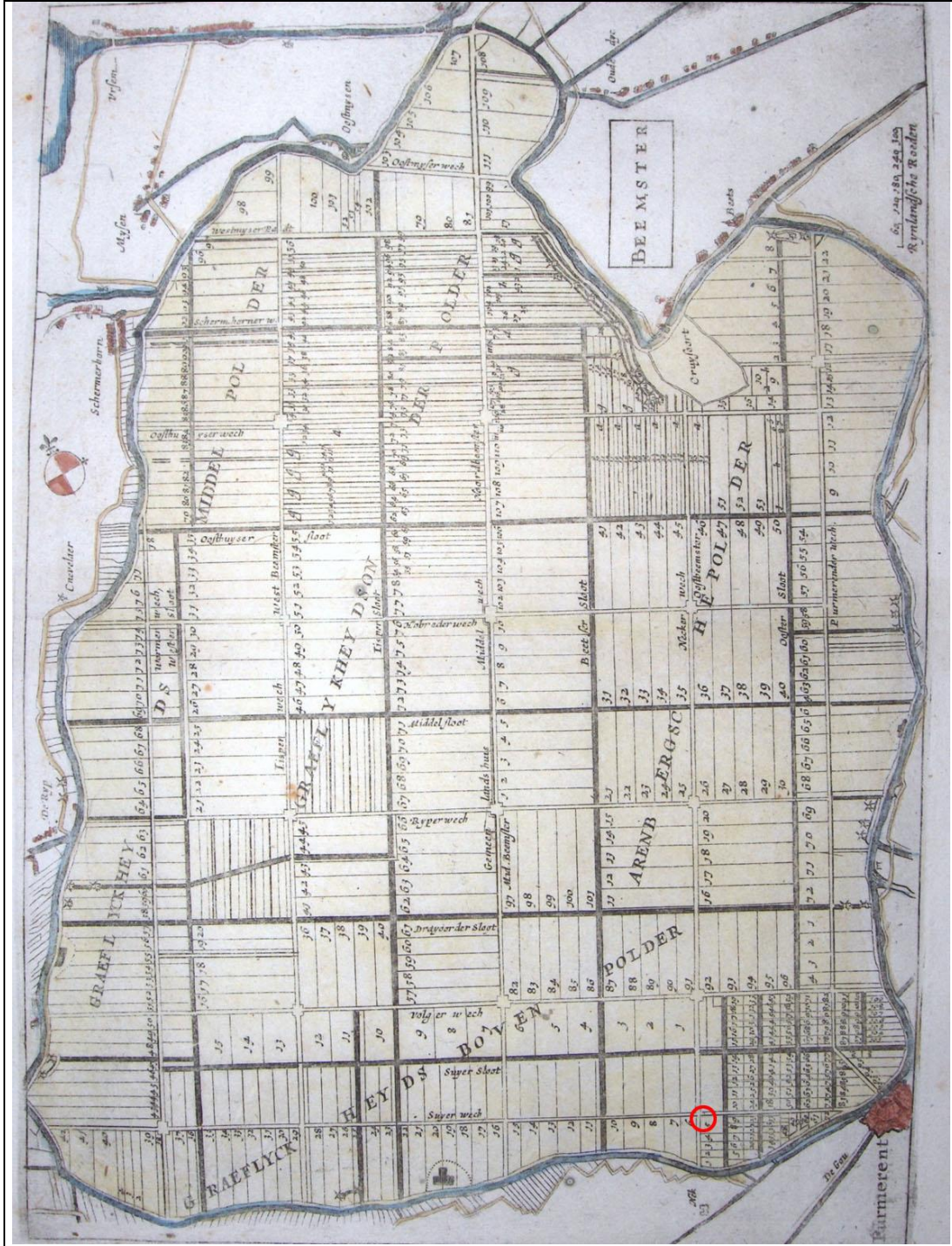
1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" dat door de gemeenteraad van Beemster op 10 juli 2012 is vastgesteld. Een fragment van de verbeelding is in afbeelding 2 weergegeven. De bouwlocatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijven en daarbij behorende bedrijfswoningen. De gronden zijn fysiek in gebruik als tuin, zodat agrarisch gebruik niet meer voor de hand ligt.

Een burgerwoning past echter niet binnen die bestemming. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Op een ander kaartblad is nog aangegeven dat voor het perceel de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Cultuurhistorie" van toepassing zijn. Op grond van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" zijn de gronden bestemd voor behoud van de aanwezige archeologische waarden. Omdat in dit geval de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' is aangegeven, is archeologisch onderzoek verplicht voor bouwwerkzaamheden dieper dan 0,35 m en een oppervlakte hebben van >50 m². In verband met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Om die waarden te behouden kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer vragen om een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld en met deze waarden actief rekening wordt gehouden.

Abbeelding 3: Kopergravure.



2. Plangebied

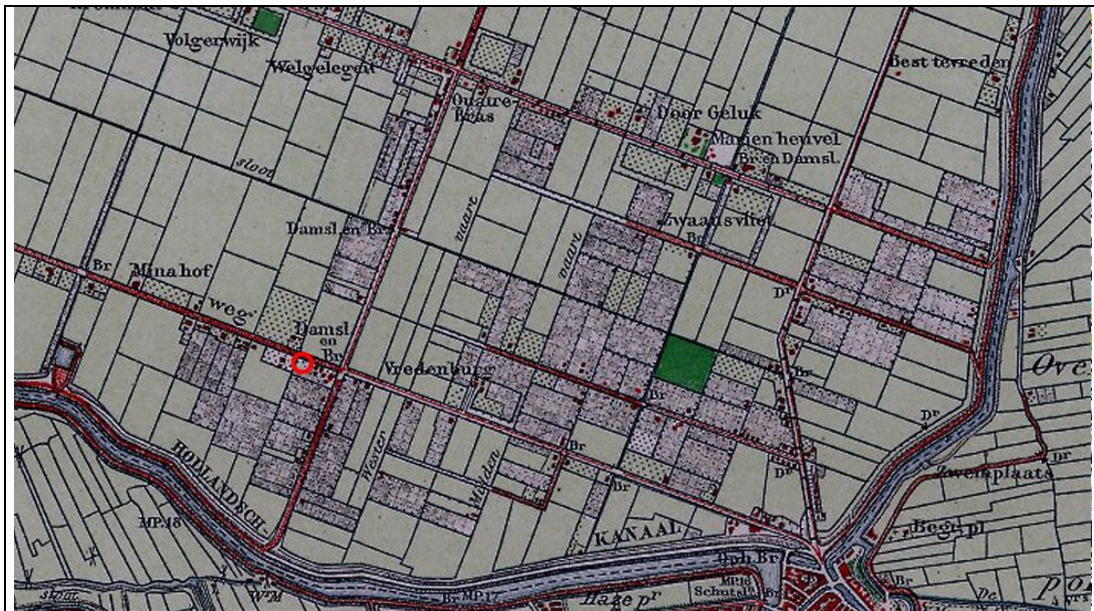
2.1. Geschiedenis

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.

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 Vetruvius) 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. Overigens ligt het onderhavige perceel aan de rand van zone waar binnen dat raster de gronden kleinschaliger zijn verkaveld dan elders in De Beemster (zie afbeelding 3)

Afbeelding 4: Historische topografie.



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. Van die wegen is de Zuiderweg de weg in de oost-west richting die het verst naar het zuiden is gesitueerd.

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. De zuidoosthoek van De Beemster, de Tuinhoek, waar het onderhavige perceel onderdeel van uit maakt, kenmerkt zich van oudsher door een fijnmaziger verkaveling.

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. Ook de bebouwing langs de het oostelijk deel van de Zuiderweg wordt gekenmerkt door een dichtere korrel dan elders in De Beemster.

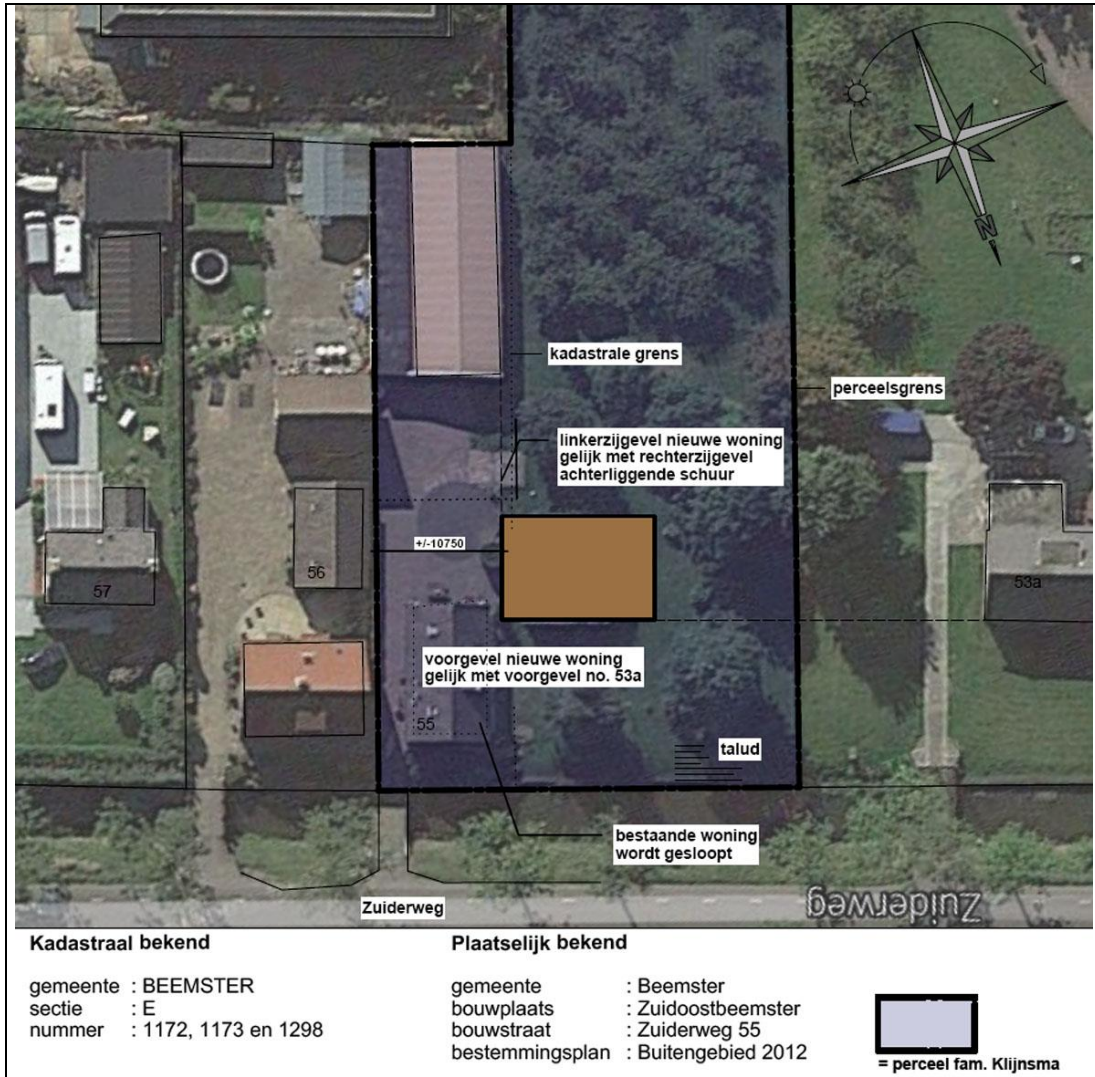
Op het perceel Zuiderweg 55 staat een vrijstaande woning in de lengterichting van het perceel, die bestaat uit één bouwlaag met een dwarskap. Op het perceelsgedeelte achter de woning, dat vrijwel volledig is verhard, staat een grote schuur. Op het gazon naast de woning staan een houten berging en enkele bomen. Achter het gazon ligt een boomgaard.

2.3. Toekomstige situatie

Naast de huidige woning wordt op het huidige gazon op de plek waar nu de houten berging staat, een vrijstaande woning gebouwd in dezelfde rooilijn als de woning aan de Zuiderweg 53. In tegenstelling tot de huidige woning wordt de nieuwe woning evenwijdig aan de weg gebouwd. Ook de nieuwe woning zal bestaan uit één bouwlaag met een kap. De bouwmassa van de woning past zodoende binnen de bestaande bebouwingsstructuur in de directe omgeving.

Nadat de woning gereed is en de initiatiefnemer verhuisd is, zal de bestaande woning worden gesloopt. In de planregels is in verband hiermee een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Afbeelding 5: 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 landshapsbeleid 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 aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal niet toe, maar is er

sprake van vervangende nieuwbouw. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Afbeelding 6: Kernkwaliteiten Barro.

<p>Werelderfgoed De Beemster</p> <ol style="list-style-type: none"> 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"> ▪ het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen; ▪ de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving); ▪ het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen; ▪ bebouwing langs de wegen; ▪ de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting; ▪ de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens; ▪ de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen; ▪ de structuur en het karakter van het (beschermde) dorpsgezicht van Middenbeemster; 2. Grote openheid; 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. <p>Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam</p> <ol style="list-style-type: none"> 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"> ▪ een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam; ▪ sluizen en voor- en achterkanalen; ▪ de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken; ▪ inundatiegebieden; ▪ voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied); ▪ de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten; 2. Relatief grote openheid; 3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

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 het vervangen van een woning uiteraard niet aangetaast.

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.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Uit het bureauonderzoek (zie paragraaf 4.1) blijkt dat het gebied een lage trefkans heeft. Uit cultuurhistorisch oogpunt is de bestaande woning niet van belang. Er is derhalve geen sprake van bouwkundig erfgoed. De nieuwe woning past binnen de lintbebouwing in het geometrische cultuurlandschap dat ten tijde van de drooglegging is ontstaan. Uit het oogpunt van cultuurhistorie is er geen belemmering om de bestaande woning te slopen en te vervangen door een nieuwe woning.

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-ladder¹. 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 buiten het BBG.

¹ 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 7: Fragment kaart PRV



Het plangebied ligt daarnaast ook in de Nationale Landschappen² 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.

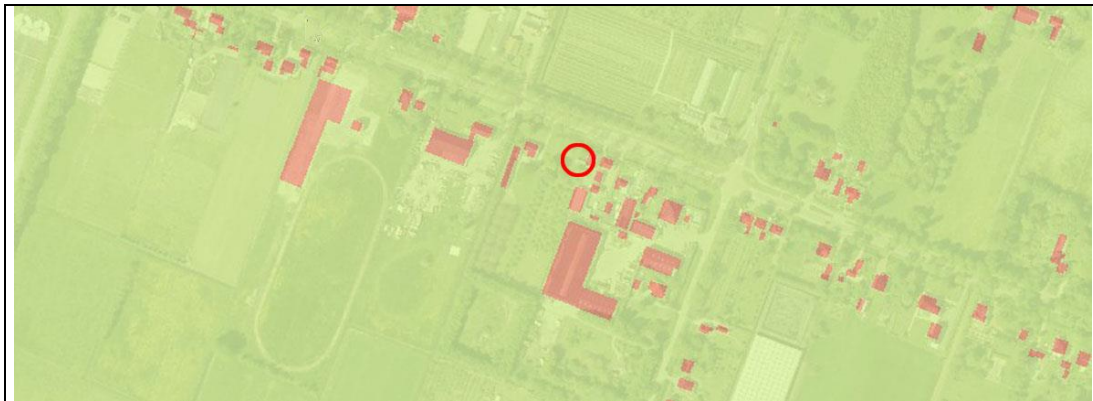
Omdat er sprake is van vervangende woningbouw en de nieuwe woning zich in ruimtelijk opzicht voegt in het bestaande bebouwingslint wordt aan de waarden van beide nationale landschappen op geen enkele wijze afbreuk gedaan.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV) is op 3 februari 2014 (opnieuw) vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan onder meer de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen moet voldoen. De PRV 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. In de PRV zijn de bebouwingsvlakjes opgenomen als BBG. Dit levert een beeld met verspreid liggende scherven (zie afbeelding 8).

² 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.

Afbeelding 8: BBG.



Volgens artikel 9 van de PRV wordt onder BBG verstaan: de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Geconcludeerd kan worden dat het bestaand bebouwd gebied in feite bestaat uit de hierboven aangegeven 'scherven'. Dat zou betekenen – om in termen van de PRV te spreken - dat de nieuwe woning in het 'landelijk gebied' wordt gerealiseerd. In het artikel 1, lid 1 van de PRV is bepaald wat onder bestaande bebouwing en functies moet worden verstaan. In artikel 1, lid 2 is omschreven wat we onder nieuwe bebouwing en functies moet worden verstaan. Het onderscheid tussen nieuw en bestaand is van belang omdat de verordening bestaande functies en bebouwing en juridisch-planologische rechten respecteert. Nadrukkelijk is bepaald dat vervanging van rechtmatig aanwezige bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter wordt aangemerkt als bestaande bebouwing. Uit de artikelsgewijze toelichting van de PRV blijkt dat vervangende nieuwbouw op (nagenoeg) dezelfde locatie, met (nagenoeg) dezelfde omvang en met voortzetting van het huidige gebruik, geen nieuwe bebouwing is, maar wordt aangemerkt als bestaand. Daarvan is in dit geval sprake. De woning wordt op vrijwel dezelfde locatie gebouwd met een vergelijkbare bouwmassa.

De Beemster maakt onderdeel uit van de bufferzone Laag Holland. Op grond van artikel 24 van de PRV 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 PRV begrensd. Een bestemmingsplan voor die gebieden mag op grond van

artikel 22 van de PRV 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 een vervangende woning in een bebouwingslint 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.

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 vierledig:

- 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.

3.3.2. Keur

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

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 wegdelen 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.

De vervangende woning past zowel voor wat betreft de situering als de bouwmassa binnen de bebouwingsstructuur van het lint langs de Zuiderweg en binnen het grid. De bebouwingsdichtheid neemt niet toe omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw. Door de boomgaard en de bebouwing aan de achterzijde van het perceel heeft de nieuwbouw geen wezenlijke invloed op de openheid. Het bouwplan is voorgelegd aan de Commissie Welstand van de Gemeente Beemster. Uit het verslag van de vergadering van die commissie van 2 juni 2014 blijkt dat het bouwplan, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan de omgevingscriteria en aan redelijke eisen van welstand voldoet. Het bouwplan doet daarmee geen afbreuk aan de 'gouden regels'.

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.

Omdat er sprake is van vervangende woningbouw is de woonvisie in het onderhavig geval niet van toepassing.

3.5. Conclusie

Vanuit de uitgangspunten van het rijks-, het provinciaal en het regionaal beleid zijn er geen belemmeringen voor vervangende nieuwbouw. 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. De beleidsnota is vertaald in het vigerende bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan Buitengebied geldt er binnen het plangebied bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 35cm -mv een archeologische onderzoeksplicht.

Derhalve is een bureauonderzoek³ uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat zich binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen archeologische bekende waarden bevinden. Bovendien is de verwachting volgens de IKAW en de kaarten van de provincie Noord-Holland voor alle periodes laag. Als er al sporen uit het Paleolithicum aanwezig zouden zijn, liggen deze op dusdanige diepte dat de trefkans erg laag is. De enige archeologische resten die wel zouden kunnen worden aangetroffen, dateren uit de Nieuwe tijd en kunnen samenhangen met de agrarische aard van het terrein.

De in de beleidsnota archeologie genoemde buitenplaatsen en boerderijerven uit de 17de eeuw, worden op basis van 17de eeuwse kaarten niet binnen het plangebied verwacht. Pas op kaarten uit begin 19de eeuw is bebouwing in de omgeving van onderhavig plangebied te zien. Eventueel aanwezige agrarische sporen uit de periode van na de drooglegging en met name uit de 19-20ste eeuw zullen in het kleine plangebied van 100 m² naar verwachting niet voor kenniswinst zorgen.

Buro de Brug adviseert dan ook om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

4.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig 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.

³ Buro de Brug, Bureauonderzoek Zuiderweg 55 Zuidoostbeemster, concept, B15-222, Amsterdam, januari 2015

In het plangebied is daarom bodemonderzoek⁴ verricht. Op basis van de (historische) informatie ten behoeve van de gehele locatie wordt de 'Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV)' gehanteerd.

De bodem bestaat overwegend uit klei. Daaronder bestaat de ondergrond op een diepte van circa 150 cm-mv. overwegend uit zeer fijn zand met kleilaagjes.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de grond licht verontreinigd is met lood;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en zink.

Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- dan wel hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden voor bemaling, dan dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

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 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

⁴ Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv, Verkennend bodemonderzoek Zuiderweg 55 te Zuidoostbeemster, MT.14386, Groenlo, 29 januari 2015

Omdat er in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, 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). Aan de Zuiderweg 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 breedte van de geluidzone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Zuiderweg is een weg met één rijstrook en behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De maximumsnelheid op de Zuiderweg bedraagt 60 kilometer per uur. Het plangebied ligt op ongeveer 870 meter vanaf de A7 en daarmee ruimschoots buiten de geluidzone van 600 meter van die weg.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Uit een telling van de gemeente Beemster uit 2010 blijkt dat etmaal intensiteit in 2010 op de Zuiderweg 1.943 motorvoertuigen per etmaal bedroeg. Om de etmaalintensiteit voor 2025 te berekenen is rekening gehouden met een autonome groei voor plattelandswegen van 0,5% per jaar.

Deze intensiteit is gebruikt voor het berekenen van de gevelbelasting. Voor de onderverdeling in voertuigcategorieën is uitgegaan van 94% personenauto's, 4% licht en 2% zwaar vrachtverkeer.

Onderstaande tabel toont de intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie.

Afbeelding 9: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's	131,5	52,6	18,1
Licht vrachtverkeer	5,6	2,2	0,8
Zwaar vrachtverkeer	2,8	1,1	0,4

Op basis van de berekening (zie bijlage 1) blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van de Zuiderweg 53,2 dB (zonder aftrek) bedraagt. Voor de toetsing van de grenswaarden mag -in verband met het stiller worden van het verkeer- een aftrek van 5 dB worden toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder J^o artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Dit betekent dat de gevelbelasting 48,2 dB bedraagt en derhalve aan de voorkeursgrenswaarde voldoet.

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.

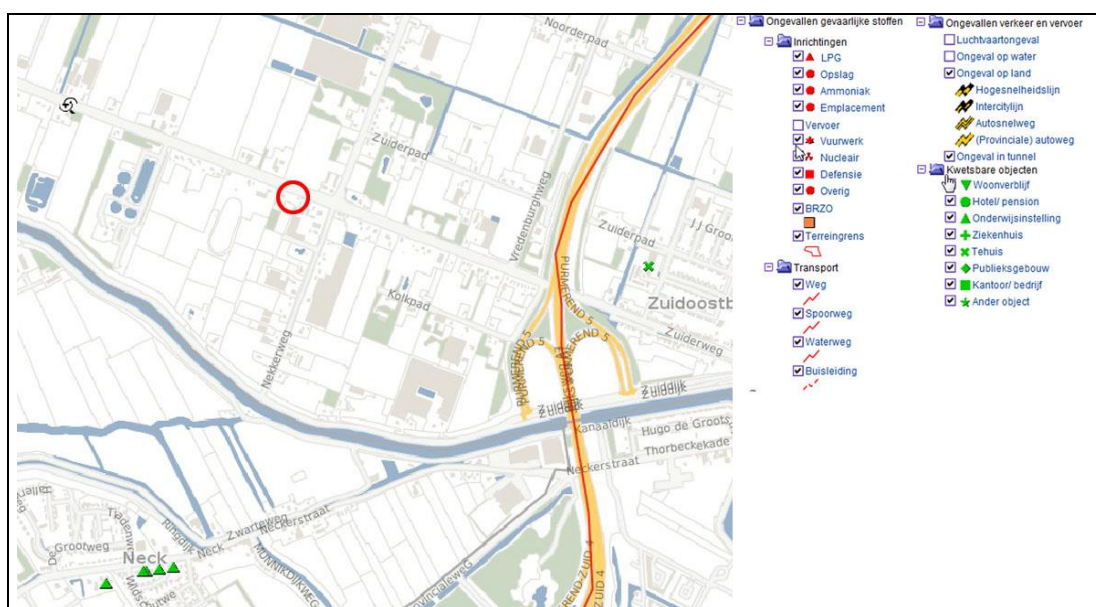
Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaardbare maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke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

streeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een onge-
 woon 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 groeps-
 risico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving
 (bron: www.risicokaart.nl) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het
 plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Het plangebied ligt op ongeveer 870 meter vanaf
 de A7 en ligt derhalve ruim buiten het invloedsgebied van dit wegtracé. Het aantal woningen
 blijft gelijk. Het groepsrisico verandert derhalve niet.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plan-
 gebied.

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 Natuurbeschermings-
 wet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder an-
 dere 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 stekken, 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.

De belangrijkste ecologische gevolgen van de planontwikkeling hangen samen met de sloop van de huidige woning en de schuur (1), het opruimen tuinbeplanting (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4) en de herinrichting van de buitenruimte (5).

- Ad 1)
De te slopen bebouwing wordt voor zover waarneembaar op dit moment door geen enkele beschermde planten- of diersoort bewoond.
- Ad 2)
In de te verwijderen tuinbeplanting nestelen in het voorjaar mogelijk vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels.
- Ad 3)
Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken van de nieuwe woningbouwlocatie worden voor zover waarneembaar geen beschermde planten- of diersoort verstoord of gedood.
- Ad 4)
Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuurgebieden in de omgeving.
- Ad 5)
De heringerichte buitenruimte rond de nieuwe en bestaande woning zal hetzelfde karakter hebben als de huidige tuin. De herinrichting heeft daarom geen gevolgen voor de natuurwaarden.

Conclusie en aanbevelingen

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de ingreep niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. De planontwikkeling heeft geen ecologische gevolgen. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 tot en met 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, als aan

de voorwaarde wordt voldaan dat de beplanting (haag en heesters) buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) wordt verwijderd.

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. De woning zal op ruimere afstand van de aanwezige bedrijvigheid in de nabije omgeving worden gesitueerd. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de herbouw van de woning op de voorgestelde locatie.

4.8. Water

4.8.1. Algemeen

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Het bestemmingsplan is op 30 januari 2015 voorgelegd aan de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), door middel van de digitale watertoets.

4.8.2. Verharding en compenserende maatregelen

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet toe. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

4.8.3. Waterkwaliteit en riolering

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling wordt geadviseerd om een gescheiden stelsel aan te leggen. Daarnaast wordt geadviseerd om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.8.4. Persleiding

Het plangebied bevindt zich binnen de signaleringszone van een rioolpersleiding van HHNK. Dit houdt in dat beperkingen kunnen gelden ten aanzien van eventuele (bouw)werkzaamheden. Het bouwvlak waar de woning wordt gerealiseerd is echter buiten die signaleringszone geprojecteerd. De signaleringszone heeft derhalve geen consequenties voor de planontwikkeling.

4.8.5. Proces

In het kader van het overleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal deze waterparagraaf ter advisering worden voorgelegd aan HHNK. Het advies van HHNK zal -voor zover nodig- in deze ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt.

4.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Conclusie

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

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 het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" van de gemeente Beemster.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Bestemmingsplan Zuiderweg 55 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0370.2015BPZuiderweg55-va01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden 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 0370-09-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 4.3. 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 Wonen

De woningen in het plangebied de bestemming "Wonen". Binnen de bouwvlakken mogen uitsluitend een vrijstaande woning 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 m². Een bed and breakfast is alleen na toepassen van een afwijkingsbevoegdheid toelaatbaar. Daarnaast is bij (bedrijfs)woningen beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis onder voorwaarden toegestaan.

In de bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die verplicht dat de bestaande woning, binnen een half jaar na gereedmelding van de nieuwe woning, wordt gesloopt.

▪ artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

De gronden hebben de primaire dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Daardoor zijn ze bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het Unesco Werelderfgoed. Bij het toepassen van afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden kunnen nadere eisen worden gesteld. Ook voor bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) noodzakelijk.

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.

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.

Voor de onderhavige ontwikkeling zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vastgesteld.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan Zuiderweg 55 heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 13 juli tot en met 24 augustus 2015 in het gemeentehuis van Beemster. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

Bovengenoemde instanties hebben niet gereageerd.

Bijlage: akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	<input type="text" value="131.5"/>	<input type="text" value="52.6"/>	<input type="text" value="18.1"/>
Snelheid personenwagens	<input type="text" value="60"/>	<input type="text" value="60"/>	<input type="text" value="60"/>
Lichte vrachtwagens per uur	<input type="text" value="5.6"/>	<input type="text" value="2.2"/>	<input type="text" value="0.8"/>
Zware vrachtwagens per uur	<input type="text" value="2.8"/>	<input type="text" value="1.1"/>	<input type="text" value="0.4"/>
Snelheid zwaar verkeer	<input type="text" value="60"/>	<input type="text" value="60"/>	<input type="text" value="60"/>
Wegdektype	<input type="text" value="DAB 11/16 (referentie)"/> ▼		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg			<input type="text" value="0"/>
Horizontale afstand tot midden van weg			<input type="text" value="26"/>
Hoogte van waarnemer			<input type="text" value="5"/>
Zichthoek (127 graden = volledig)			<input type="text" value="127"/>
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)			<input type="text" value="0.9"/>
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)			<input type="text" value="0"/>
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde			<input type="text" value="0"/>
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)			<input type="text" value="0"/>
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)			<input type="text" value="0"/>
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)			<input type="text" value="0"/>
Afstand tot drempel (0=geen drempel)			<input type="text" value="0"/>
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm :	53.964		
Berekende geluidniveau in Lden :	53.23		
Berekende geluidniveau in Lnight :	43.964		

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Tuin	7
Artikel 4	Wonen	8
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7	Algemene bouwregels	14
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 10	Overige regels	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	18
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 "Zuiderweg 55" met identificatienummer NL.IMRO.0370.2015BPZuiderweg55-va01 van de gemeente Beemster;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 de verbeelding:**
de verbeelding bestaande uit het blad met het nummer NL.IMRO.0370.2015BPZuiderweg55-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 bestaand:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 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;

1.19 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;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

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

- 1.22 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.23 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten;
- 1.24 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;
- 1.25 cultuurhistorische waarden:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied
- 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 ondergeschikt 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 hoofdgebouw:**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is, zoals de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning of woning;
- 1.32 nutsvoorzieningen:**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

- 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 (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 massage-salon, 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:**
degene 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 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. de breedte en diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;
- g. 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;
- h. 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

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers aan aanliggende woningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

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 gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 2. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 15 m².

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 4.3, 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 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Bouwregels voor woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend een vrijstaande woning binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- d. de inhoud van het woning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³.

4.2.3 Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 meter, onverminderd het bepaalde wat betreft de maximum inhoud van 750 m³;
- b. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd, onverminderd het bepaalde wat betreft de maximum inhoud van 750 m³;
- c. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd, onverminderd het bepaalde wat betreft de maximum inhoud van 750 m³;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- e. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- f. 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 m².

4.2.4 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 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting

Binnen een half jaar na gereedmelding van de woning als bedoeld in lid 4.2.2 dient de bestaande woning te zijn gesloopt.

4.3 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 4.2.2, 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

4.4.2 Beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis

Een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 4.2.3 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, 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.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 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 4.1 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 aan niet meer dan 8 personen gelijktijdig nachtverblijf verschaft;
- c. parkeren ten behoeve van de bed and breakfast plaats heeft 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.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Wonen" wijzigen in de bestemming "Tuin" 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 ten behoeve van het van vorm veranderen 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 "Wonen" mag niet worden verkleind.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Cultuurhistorische waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het Unesco Werelderfgoed.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de overige onderliggende bestemming worden gebouwd met in acht name van aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij afwijking van de bouwregels of bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid bevoegd, nadere eisen te stellen:

- a. opdat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport overlegt waaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld en met deze waarden actief rekening wordt gehouden;
- b. alvorens de afwijking wordt verleend, advies wordt ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

5.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in de in dit plan bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde en niet zijnde werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zijnde:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven, vergraven of dichten van waterlopen;
- d. het beplanten, aanbrengen van houtgewas op en bebossen van gronden, die ten tijde van het kracht worden van dit plan als niet zijnde beplant met houtgewas of niet als bosgronden konden worden aangemerkt;
- e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

5.4.2 Toetsingscriterium

Het bevoegd gezag verleent een vergunning zoals bedoeld in lid 5.4.1 als voldoende is gebleken dat de gevolgen daarvan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij niet onevenredig aantast, of dat de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet verkleind worden.

5.4.3 Advisering

Alvorens te beslissen over de vergunning wordt door het bevoegd gezag zo nodig advies gevraagd van een daartoe aangewezen beoordelingscommissie van deskun

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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.

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 in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

9.2 Afwijkingsregels gebouwen, geen woning zijnde

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 plan voor de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

9.3 Afwijkingsregels voor vervangende nieuwbouw

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 plan voor het overschrijden van de voorgeschreven bouwregels voor woningen ten behoeve van een vervangende woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking van de goothoogte en voorgevelbreedte voor woningen mag niet meer dan 60 cm bedragen;
- b. onverminderd het bepaalde sub a mag de inhoud van de woning niet meer dan de bestaande inhoud van de woning of maximaal 750 m³ bedragen;

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

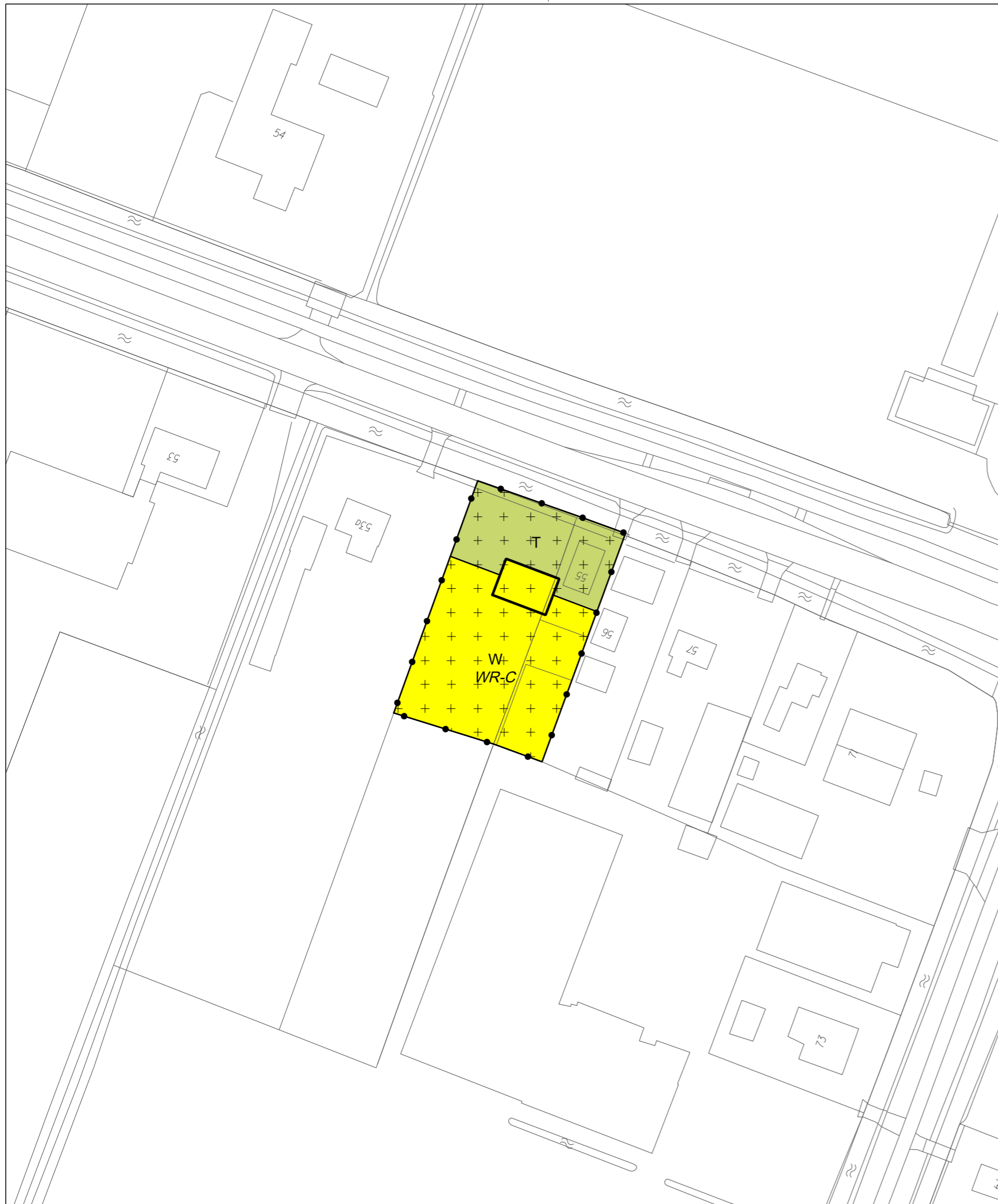
Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Zuiderweg 55".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Beemster, gehouden op 29 september 2015

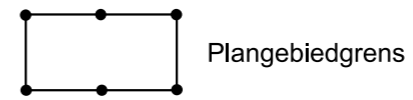
...., voorzitter

...., griffier

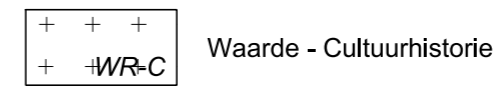
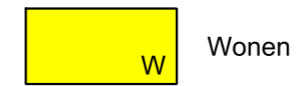
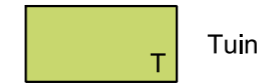
Analoge verbeelding



Plangebied



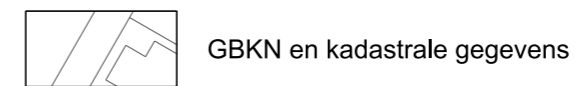
Bestemmingen



Aanduidingen



Verklaringen



Gemeente Beemster
Bestemmingsplan Zuiderweg 55
analoge verbeelding



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Utrechtseweg 29A telefoon 033 465 45 31
3811 NA Amerfoort fax 033 462 41 15

projectnummer: 0370-09

tekeningnummer: 0370-09-P01

IDN: NL.IMRO.0370.2015BPZuiderweg55-va01

datum: 29 september 2015

schaal: 1:1000

status: vastgesteld

formaat: A3