

G E M E E N T E

B E E M S T E R

W E R E L D E R F G O E D

**BESTEMMINGSPLAN
MIDDENWEG 22A
2014**



Middenweg 22a 2014

ex artikel 3.1 Wro

Status: vastgesteld

Dit bestemmingsplan is opgesteld door de gemeente Purmerend, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.
Vanaf 1 januari 2014 voert de gemeente Purmerend de werkzaamheden uit voor de gemeente Beemster.

ID-code: NL.IMRO.0370.2014Middenweg22a-VA01

Procedure:

| | |
|--------------------------|--|
| Terinzagelegging ontwerp | 3 november tot en met 15 december 2014 |
| Vaststelling door raad: | 30 juni 2015 |

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Toelichting | 5 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 7 |
| 1.1 Aanleiding | 7 |
| 1.2 Ligging plangebied | 7 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 8 |
| 1.4 Leeswijzer | 9 |
| Hoofdstuk 2 Ruimtelijke analyse en erfinrichting | 11 |
| 2.1 Algemeen | 11 |
| 2.2 Omschrijving plangebied | 11 |
| 2.3 Bouwplan | 11 |
| 2.4 Ruimtelijk-planologische afweging | 13 |
| 2.5 Des Beemsters | 13 |
| 2.6 Erfinrichting | 14 |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader | 17 |
| 3.1 Rijksbeleid | 17 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 18 |
| 3.3 Regionaal beleid | 22 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid | 22 |
| Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten | 23 |
| 4.1 Externe veiligheid | 23 |
| 4.2 Milieuzonering | 23 |
| 4.3 Geluid | 23 |
| 4.4 Luchtkwaliteit | 24 |
| 4.5 Bodemkwaliteit | 25 |
| 4.6 Water | 25 |
| 4.7 Natuurwaarden | 26 |
| 4.8 Archeologie | 27 |
| Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving | 29 |
| 5.1 Planvorm | 29 |
| 5.2 Bestemmingsregeling | 29 |
| Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid | 33 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid | 33 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 6.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 34 |
| | Regels | 37 |
| | Hoofdstuk 1 Inleidende regels | 39 |
| Artikel 1 | Begrippen | 39 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 42 |
| | Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels | 43 |
| Artikel 3 | Agrarisch | 43 |
| Artikel 4 | Agrarisch - hulpbedrijf | 44 |
| Artikel 5 | Tuin | 47 |
| Artikel 6 | Waarde - cultuurhistorie | 48 |
| | Hoofdstuk 3 Algemene regels | 49 |
| Artikel 7 | Anti-dubbeltelregel | 49 |
| Artikel 8 | Algemene bouwregels | 50 |
| Artikel 9 | Algemene gebruiksregels | 51 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 52 |
| Artikel 11 | Algemene regels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden | 53 |
| | Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels | 55 |
| Artikel 12 | Overgangsrecht | 55 |
| Artikel 13 | Slotregel | 56 |
| | Bijlagen bij de regels | 57 |
| Bijlage 1 | Noodzakelijke ruimtelijke maatregelen in het kader van een goede landschappelijke inpassing | 58 |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 7 maart 2013 is door Bouwkundig Ontwerp en Tekenburo de Jong v.o.f. namens loonbedrijf De Vlijt een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot het oprichten/vergroten van bedrijfsruimte (opslagloods) op het perceel Middenweg 22a te Noordbeemster. Het project past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012". In paragraaf 1.3 wordt hierop verder ingegaan. Het onderhavige bestemmingsplan geeft een planologisch kader - bouw- en gebruiksregels - waarbinnen het project planologisch mogelijk wordt gemaakt. Aan de bestemmingsplanherziening is naast het bouwplan, tevens een verbeterde erfinrichting gekoppeld.

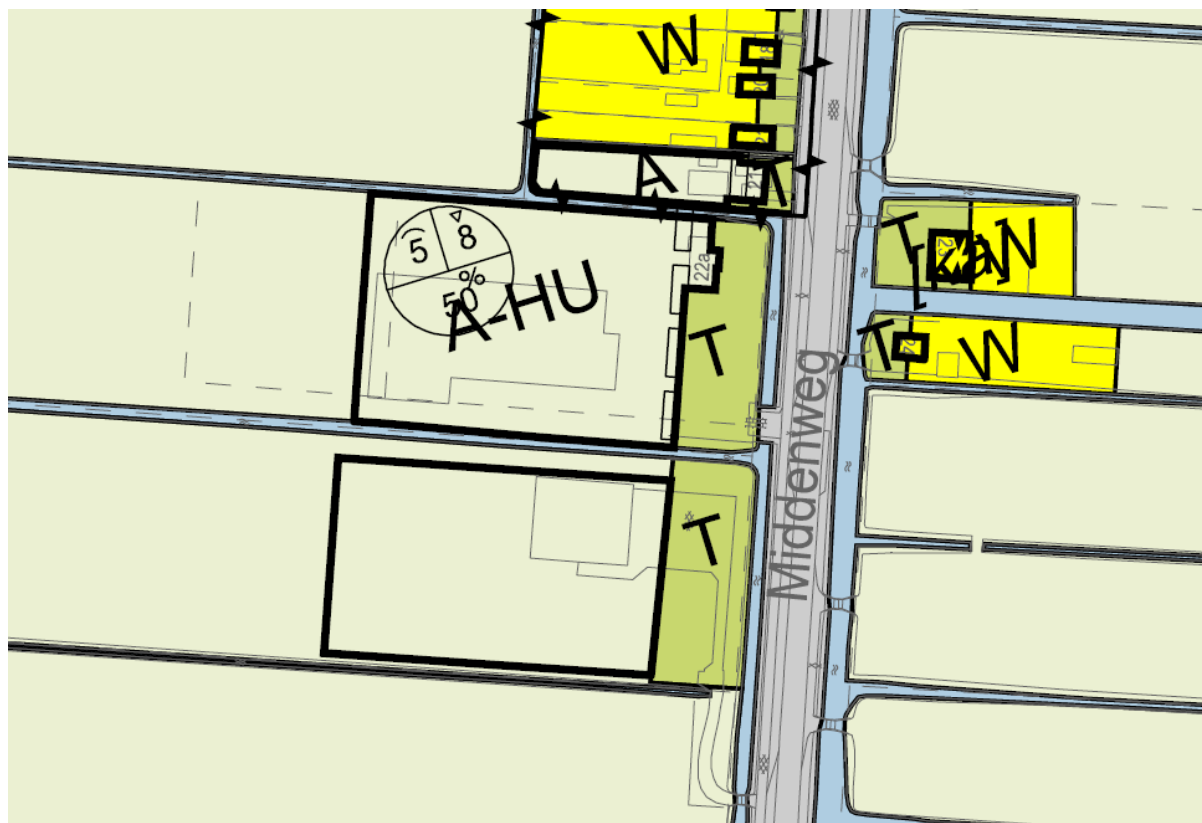
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op het erf van Middenweg 22a te Noordbeemster. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde door een sloot begrensd, aan de oostzijde door de Middenweg, en aan de westzijde door agrarische gronden.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Middenweg 22a is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 alwaar het de bestemming "Agrarisch-Hulpbedrijf (A-HU)" heeft. Het voorerf van het perceel heeft de bestemming 'Tuin (T)'. De voor "Agrarisch - Hulpbedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch hulpbedrijf, al dan niet in combinatie met een agrarisch bedrijf. Onder een 'agrarisch hulpbedrijf' wordt verstaan 'een bedrijf dat uitsluitend of in overwegende mate gericht is op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven en verder ook als agrarisch bedrijf kan functioneren'.



Zoals aangegeven, wordt het oprichten/vergroten van bedrijfsruimte (opslagloods) op het perceel Middenweg 22a voorgestaan. Voor het realiseren van bedrijfsbebouwing gelden de volgende voorwaarden:

- er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- ten aanzien van de bebouwing binnen het bouwvlak wordt bepaald dat het maximale bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 50%;
- de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 5m c.q. 8m;
- gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling van de kap niet minder dan 15° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- de voorgevel van een bedrijfsgebouw is minimaal 10 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning gelegen.

De beoogde bedrijfsruimte is grotendeels gesitueerd buiten het bouwvlak. De bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van 866m² (22m x 38m (bedrijfsruimte zelf) + 0,8m x 38m (kier tussen beide ruimtes)). Hiervan is ca. 684m² buiten het bouwvlak gelegen.

Het bouwvlak heeft een oppervlak van circa 6.886m². 50% hiervan mag worden bebouwd, wat neerkomt op ca. 3.443m². De huidige bebouwing heeft een oppervlakte van circa 2.492m². Met de huidige bebouwing wordt zodoende aan de maximale 50%-bebouwing voldaan. De beoogde bedrijfsruimte heeft,

zoals gezegd, een oppervlak van 866m². Ook met de beoogde nieuwe bebouwing wordt, los van het feit dat dit buiten het bouwvlak is gelegen, qua bebouwingsoppervlakte op het perceel binnen het maximale bebouwingspercentage van 50% van het bouwvlak gebleven.

De goothoogte en bouwhoogte van de beoogde bedrijfsruimte bedraagt 5,1m c.q. 8,15m.

De kaprichting van de beoogde bedrijfsruimte is evenwijdig aan de Middenweg. De dakhelling bedraagt 15°. De voorste gevel van de beoogde bedrijfsruimte is beduidend verder dan 10m achter de voorgevel van de woning gelegen.

Resumerend is de beoogde bedrijfsruimte in strijd voor wat betreft de ligging buiten het bouwvlak, de goothoogte, bouwhoogte en de kaprichting.

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

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een ruimtelijke analyse van Beemster en het plangebied, en een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van het relevante actuele beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de relevante randvoorwaarden en omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de gedachten die ten grondslag liggen aan de juridische regeling zoals deze op de plankaart en in de voorschriften is opgenomen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke analyse en erfinrichting

2.1 Algemeen

De polder De Beemster is tussen 1608 en 1612 drooggemalen. Amsterdamse kooplieden financierden, onder andere met VOC-gelden en de verdiensten uit de Oostzeehandel, dit grootschalige landaanwinningproject. Begin 17de eeuw bestond er een grote behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Bovendien dreigden de met elkaar verbonden binnenzeeën Schermermeer, Beemstermeer en Purmermeer door het afkalven van de oevers steeds groter te worden. Dat ging ten koste van de landbouwgrond en bedreigde de bebouwing aan de oevers. Tegen deze achtergrond gaven de Staten van Holland al in 1607 toestemming om het Beemstermeer droog te malen.

Op 19 mei 1612 viel De Beemster definitief droog. Zoals de meeste droogmakerijen werd ook De Beemster geometrisch verkaveld. Zeer bijzonder is echter dat hier de klassieke proportieeler als basis voor de verkaveling is gekozen. Uitgangspunt bij de inrichting was een strakke geometrie, gebaseerd op de destijds als 'ideaal' beschouwde maatvoering. Rasters van wegen en afwateringstochten verdelen de ruimte in vierkante blokken. Zowel de wegen als de tochten vormen vierkanten van 1852 bij 1852 meter (oftewel 400 morgen). De twee rasters liggen los van elkaar: snijpunten van het ene raster liggen precies in het midden van de vierkanten van het andere raster. Zo ontstaan telkens vier vierkante polderblokken van 926 bij 926 meter, aan twee zijden begrensd door een weg en aan twee zijden door water. Deze polderblokken zijn weer opgedeeld in vijf rechthoekige landbouwkavels van 185 bij 926 meter. Bij eerdere proefpolders was gebleken dat deze maat zeer geschikt was voor zowel akkerbouw als veeteelt. Een klein aantal polderblokken is opgedeeld in meer kavels: 12 of 20. De landbouwkavels sluiten aan de achterzijde aan op de hoofdafwatering en aan de voorzijde op de ontsluitingsstructuur.

De ligging van de rasters is bepaald door twee lijnen: de Middenweg (de langst mogelijke lijn in noord-zuidrichting) en de Middensloot. Op basis van deze lijnen konden twee keer zes 'ideale vierkanten' worden geformeerd. Naar de randen van de Beemster toe, werden voor zover mogelijk polderblokken van 926 bij 926 meter toegevoegd. De resterende kavels volgen noodzakelijkerwijs de onregelmatige vorm van de dijk.

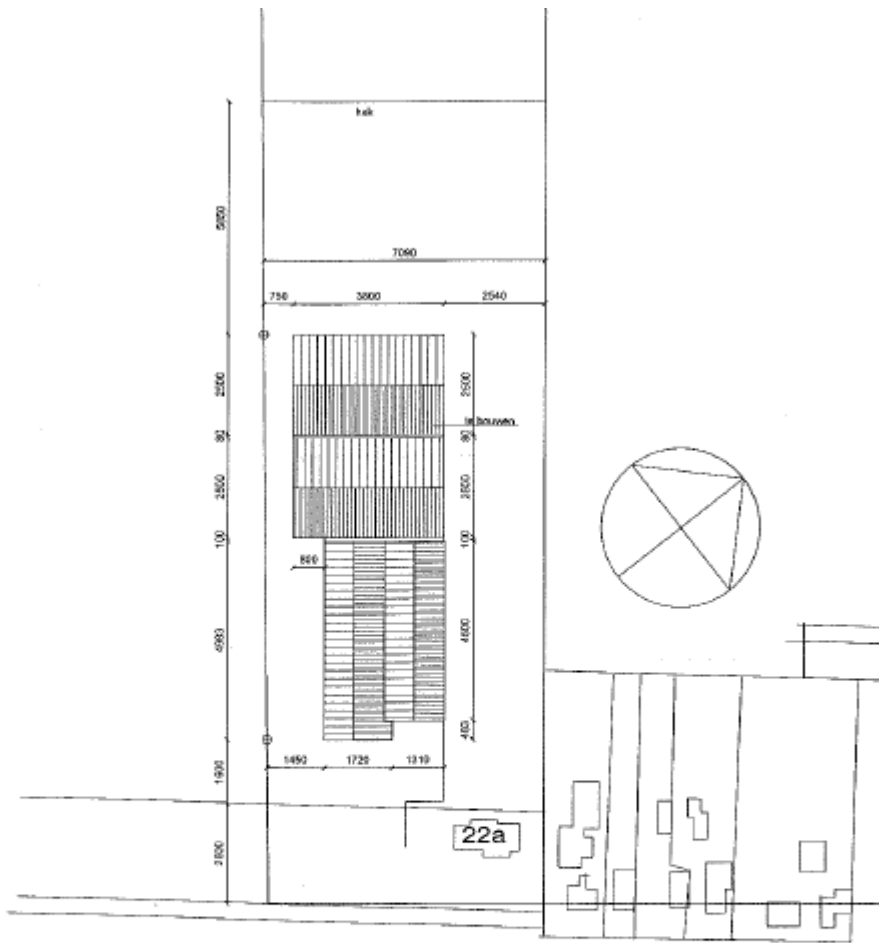
De Beemster heeft door haar geschiedenis een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit elementen als wegen, bomerijen, watergangen en bebouwing die van klein tot groot een samenhangend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid, rechtlijnigheid, het strakke ritme, de schaal, de begrenzing door de dijk, de strakke bomerijen 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 gridstructuur van wegen en waterlopen.

2.2 Omschrijving plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd met voornamelijk bedrijfsbebouwing ten behoeve van het agrarisch hulpbedrijf. Aan de voorzijde van het erf bevindt zich de bedrijfswoning. Schuin hierachter begint het bedrijfserf. Er bevinden zich twee rechthoekige schuren haaks op de Middenweg. Daarachter bevindt zich een ruimere en hogere schuur, evenwijdig aan de Middenweg. Achter deze schuur wordt de gewenste opslagloods beoogd. Op deze gronden (tot aan de perceelsgrens) vindt momenteel buitenopslag plaats. De gronden ten noorden van de huidige bedrijfsbebouwing (in het verlengde van de bedrijfswoning) worden niet (intensief) benut ten behoeve van het hulpbedrijf.

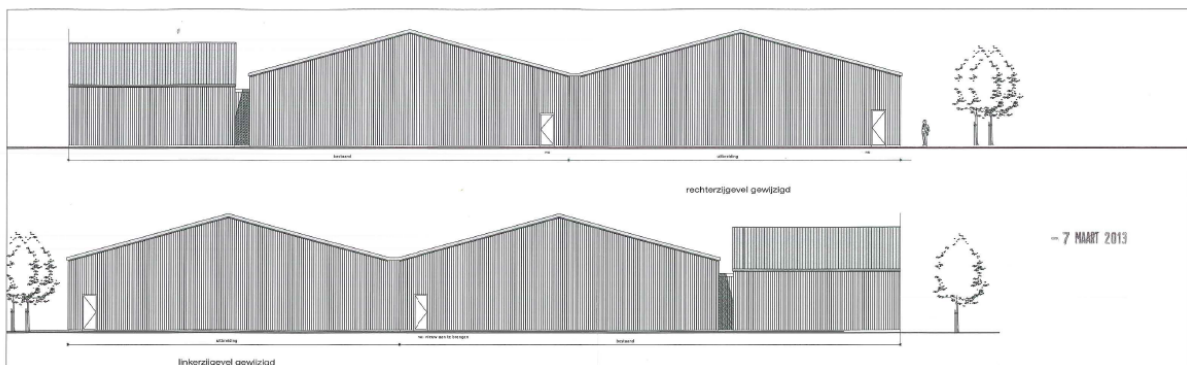
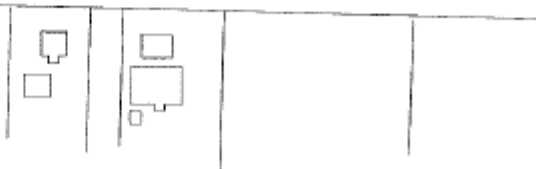
2.3 Bouwplan

In onderstaande figuren wordt het concrete bouwplan weergegeven.



situatie

gemeente : Baaixmeer
 assie : B
 nummer : 1273
 schaal : 1:1000
 opp bebouwd 3432 m²
 te bouwen 960 m²
 opp nieuw 3432 m²



fermer in het landschap en biedt geen fraai beeld van een aanvaardbaar ensemble. Daarnaast geldt ook de lijn van al bestaande achterliggende bebouwing langs dit lint van de Middenweg. Verder naar achter liggende bebouwing zou in het open landschap detoneren. Dit pleit ervoor om de aansluiting aan de bestaande bedrijfsbebouwing en dito parallelle kaprichting te accepteren en daarbij om praktische redenen af te wijken van de Des Beemsters spelregels zoals eerder vastgesteld.

Winstpunt met betrekking tot onderhavige bestemmings- en bouwvlakverandering is het feit dat vanaf de Middenweg gezien achter de bedrijfswoning geen bedrijfsbebouwing meer kan ontstaan. Hierdoor ontstaan ter plaatse goede contactmogelijkheden met het open landschap.

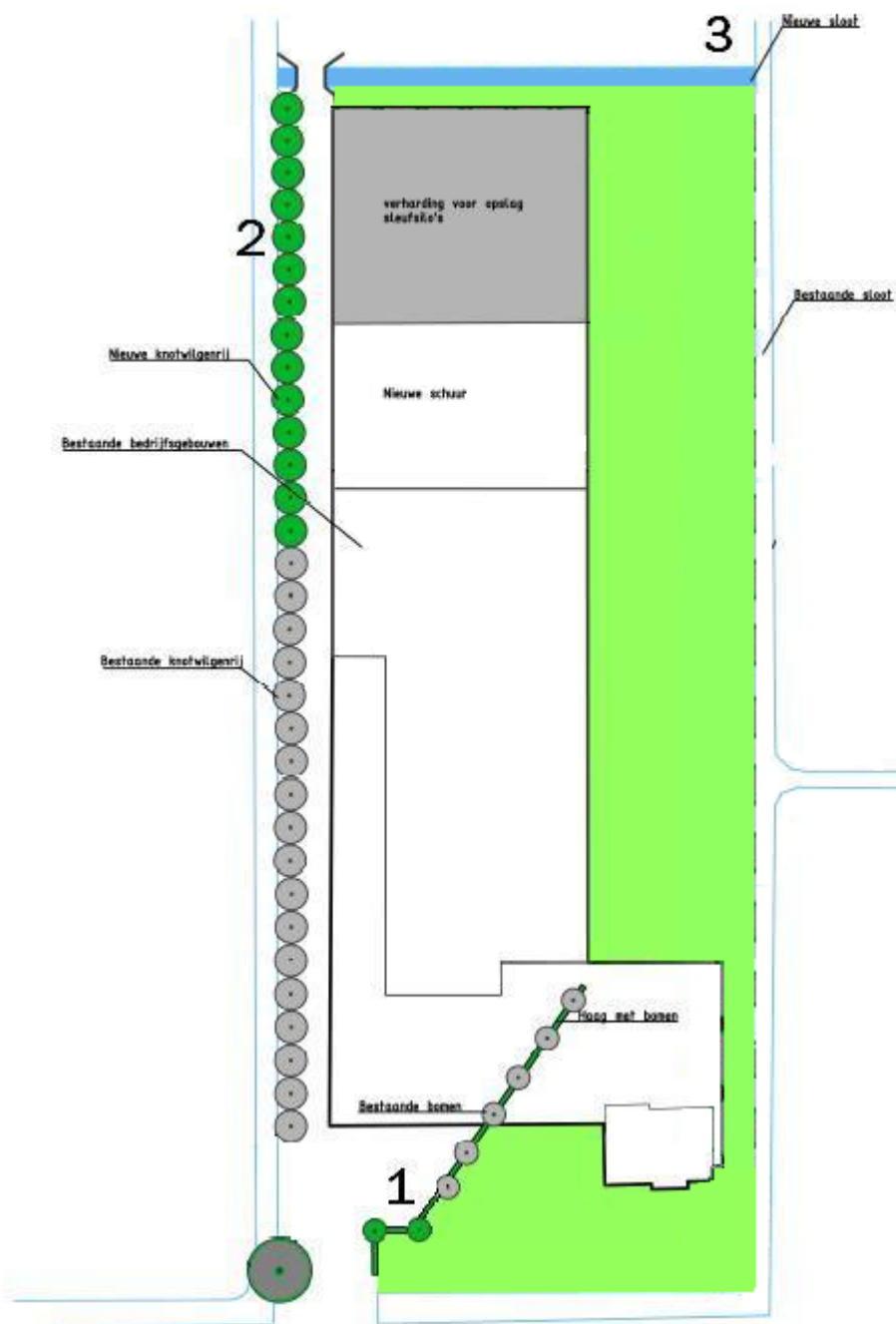
Qua goot- en nokhoogte is de beoogde bedrijfsruimte gelijk aan de reeds bestaande bedrijfsruimte waar bijna tegenaan wordt gebouwd. Om eenheid in uitstraling te behouden, en met het oog op een goede bedrijfsvoering, kan de zeer geringe overschrijding van de maximale goot- en nokhoogte worden verantwoord.

2.6 Erfinrichting

Qua erfinrichting en ruimtelijke uitstraling van het erf worden in relatie tot de beoogde opslagloods verbetermogelijkheden gezien. De gemeente heeft aan Landschap Noord-Holland gevraagd om een erfconsulentadvies¹ op te stellen. Het erfconsulentadvies onderscheidt harde maatregelen van vrijblijvende adviezen.

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Beemster zijn van mening dat, het erfconsulentadvies in ogenschouw nemende, de verplaatste gebruiksrechten naar de achterzijde van het erf, alsmede de realisatie van de opslagloods pas ruimtelijk aanvaardbaar is, na het nemen van de volgende drie maatregelen:

1. nabij de dam een deel van de verharding bij het groene voorerf betrekken, waarbij het acceptabel is als de verharding tot de eerste geplande boom wordt teruggebracht (in plaats van tot de tweede boom/tot het verlengde van de voorgevelrooilijn);
2. erfrandbeplanting voor inpassing nieuw gebouw: houtige beplanting op de zuidelijke erfrand aanvullen tot achtererfgrens;
3. aan de achterzijde van het beoogde erf dient een achtererfsloot gegraven te worden, voorzien van ten hoogste één brug of dam met duiker ter ontsluiting van de achterliggende agrarische productiegroonden.



De gevraagde maatregelen worden in de regels als expliciete voorwaarden gesteld ten behoeve van het in gebruik mogen nemen van het achterste bestemmingsvlakdeel 'Agrarisch - Hulpbedrijf' (voorwaardelijke verplichting). De noodzakelijk geachte drie maatregelen dienen uitgevoerd te zijn voordat het betreffende bestemmingsvlakdeel conform de geldende bestemming in gebruik wordt genomen.

Het college van burgemeester en wethouders zal bij vergunningverlening van de beoogde opslagloods de hierbovengenoemde maatregelen als nadere voorwaarden in de vergunning opnemen. Alleen na uitvoering van de drie maatregelen is immers sprake van een bouwplan conform onderhavig bestemmingsplan. Daarmee dienen de drie maatregelen ook zonder meer uitgevoerd te zijn voordat de vergunde opslagloods gerealiseerd mag worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het rijk heeft het beleid inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid van Nederland tot 2040 vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze visie is vastgesteld op 13 maart 2012. De regering maakt ruimte voor groei en beweging en kiest ervoor de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over te laten aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. De minister vermindert stevig het aantal procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat gebracht (burgers en bedrijven) en er wordt meer overgelaten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De gemeente is 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. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier dertien nationale belangen aan.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de structuurvisie.

3.1.2 *AmvB Ruimte (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In de Barro wordt de Beemster expliciet als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde genoemd. Daarbij zijn de kernkwaliteiten op hoofdlijnen beschreven. Gesteld wordt dat bij provinciale verordening de kernkwaliteiten worden uitgewerkt en geobjectiveerd, en in het belang van de instandhouding en versterking van deze kernkwaliteiten regels worden gesteld omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen en de inhoud van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Bij de provinciale verordening worden in ieder geval regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken geen activiteiten mogelijk maakt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de provinciale verordening geldende bestemmingsplan die de kernkwaliteiten aantasten. Voor het provinciaal beleid (de provinciale verordening) wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze ladder als motiveringseis in artikel 3.1.6, tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden.

De ladder duurzame verstedelijking gaat uit van drie treden:

1. bepalen regionale vraag naar ruimte;
2. bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
3. goede (multi-modale) ontsluiting.

De ladder duurzame verstedelijking is alleen van toepassing op projecten met een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In onderhavig project is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volledigheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.2, waar de noodzaak van onderhavig project wordt aangegeven, alsmede de projectlocatie wordt gemotiveerd. Op het perceel Middenweg 22a is het agrarisch hulpbedrijf 'De Vlijt' reeds gevestigd. Aangezien het bedrijf is verbonden met de agrarische bedrijfsvoering, verhoudt het bedrijf (en daarmee de beoogde opslagloods) zich qua locatie goed met het werkgebied van het bedrijf.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 bevat het provinciaal ruimtelijk beleid. De hoofddoelstelling is het inspelen op de veranderingen die tot 2040 te verwachten zijn. In de periode tot 2040 zullen verdere globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor Noord-Holland. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben een grote ruimtelijke impact. Deze veranderingen leiden tot een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes. In de Structuurvisie worden deze ontwikkelingen en de voornaamste keuzes die de Provincie Noord-Holland zal moeten maken kort toegelicht. Ook wordt geschetst hoe de provincie er in 2040 uit ziet en op welke wijze de Provincie met deze structuurvisie zal bijdragen aan het realiseren van dit toekomstbeeld. De Structuurvisie is vastgesteld op 21 juni 2010 en in werking getreden op 1 november 2010.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening worden algemene regels gegeven voor de Provinciale Planologische Commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, bedrijventerreinen en detailhandel, de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, de vereiste ruimtelijke kwaliteit verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied, de Groene en Blauwe Ruimte, energie en landbouw.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is op onderhavig bouwplan van toepassing. De uitbreiding betreft overige verstedelijking (art. 14) en bevindt zich (buiten BBG) binnen Landelijk Gebied, binnen UNESCO-werelderfgoed 'De Beemster' (art. 20-22) en binnen de bufferzone (Laag-Holland) (art. 24). Hieronder worden de relevante artikelen weergegeven.

Artikel 14 'Overige vormen van verstedelijking' stelt het volgende:

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 1 van deze verordening, in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12 en 13 van de verordening.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12 en 13, indien:
 - a. de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;
 - b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;
 - c. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.
3. (...)
4. (...)
5. Gedeputeerde staten zijn bevoegd tot het vaststellen van nadere regels inzake de aard, de omvang en de locatie van nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in artikelen 12 en 13.

Artikel 15 'Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied' stelt het volgende:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:
 - a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
 - b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
 - c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
 - d. de historische structuurlijnen;
 - e. cultuurhistorische objecten.
2. De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:
 - a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
 - b. de ordeningsprincipes van het landschap;
 - c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
 - d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
 - e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.
3. In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies gevraagd over plannen met grote impact.
4. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste lid, teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Artikel 20 geeft aan dat Beemster een UNESCO-Werelderfgoed betreft.

Artikel 22 'Ontwikkelingen binnen UNESCO-Werelderfgoederen' stelt het volgende:

1. Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie als bedoeld in artikel 15 en in bijlage I bij deze verordening.
2. (...)
3. Artikel 13, tweede lid, artikel 14 tweede lid en artikel 15 zijn van overeenkomstige toepassing op dit artikel.
4. (...)
5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie als bedoeld in het vierde lid plaatsheeft.

Artikel 24 'Bufferzones' stelt het volgende:

1. Voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzones op kaart 5b en op de digitale verbeelding ervan, maakt een bestemmingsplan verdere verstedelijking niet mogelijk in de vorm van nieuwe bebouwing buiten BBG voor:
 - a. wonen;
 - b. detailhandel, bedrijven, dienstverlening en kantoren, anders dan dienstbaar aan dagrecreatie, voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit;
 - c. complexen van recreatiewoningen;
 - d. grootschalige hotels;
 - e. bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie, en;
 - f. bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie.
2. Als verdere verstedelijking wordt tevens aangemerkt de bedrijfsmatige opslag van volumineuze goederen in de openlucht anders dan ten behoeve van agrarische bedrijvigheid op een oppervlakte van meer dan 500 m² en anders dan die opslag die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bij een geldend bestemmingsplan is toegelaten.
3. Als verdere verstedelijking wordt niet aangemerkt nieuwe bebouwing voor restaurant, café kleinschalig hotel, kampeerbedrijf of zorgboerderij.
4. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid wordt in het bestemmingsplan en de toelichting daarop aangegeven op welke wijze:
 - a. de open en groene ruimte wordt beschermd;
 - b. de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd;
 - c. de dagrecreatieve functie wordt versterkt, en;
 - d. rekening wordt gehouden met de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende voormalige Nationale Landschappen; waarbij de ontwikkelingen zijn afgestemd op het aangrenzend stedelijk gebied en de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals bedoeld in artikel 15 in acht zijn genomen.
5. In afwijking van het eerste tot en met het vierde lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. woningbouw die tot stand komt door toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling als bedoeld in artikel 16;
 - b. nieuwe bebouwing die gekoppeld is aan een substantiële verbetering van in de betreffende bufferzone aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden (rood voor groen), voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties;
 - c. bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie en voor bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie voor zover in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie aanwijzingen zijn gegeven voor de locaties;
 - d. een niet-agrarische nevenactiviteit ter ondersteuning van de bedrijfsvoering van een bedrijf voor grondgebonden landbouw, tuinbouw of veeteelt, of;
 - e. woningbouw overeenkomstig de afspraken tussen Rijk en provincie met betrekking tot de "pilot Waterland".
6. In afwijking van het eerste en tweede lid kan een bestemmingsplan wel in de in die leden genoemde ontwikkelingen voorzien, indien:
 - a. er sprake is van een groot openbaar belang;
 - b. er geen reële andere mogelijkheden zijn en;
 - c. de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd.
7. Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing op het vijfde en zesde lid.
8. (...)
9. Ten aanzien van het zesde lid, onderdeel c, worden maatregelen ter vergroting van de ruimtelijke kwaliteit of ter versterking van de dagrecreatieve functie getroffen.
10. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie plaatsheeft, teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt en de dagrecreatieve waarde wordt versterkt.

De provincie is voornemens het bufferzonebeleid (art. 24) te wijzigen. De reden hiervoor is dat het gebied Laag Holland reeds voldoende beschermd wordt via andere regimes die gelden voor het landelijk gebied.

In onderhavig geval wordt een uitbreiding van een agrarisch hulpbedrijf voorgestaan. Realisatie van extra bedrijfsbebouwing wordt wenselijk en noodzakelijk geacht. De opzet in de bestaande bedrijfsbebouwing (weergegeven als BBG) is zodanig dat hier geen ruimte is voor de nu gewenste verstedelijking/extra opslagruimte. In de huidige situatie is sprake van enige buitenopslag wat een verrommelend aanzicht kan geven. De nieuwe loods zou dit aanzicht kunnen verminderen/opheffen.

Hoewel er mogelijkheden zijn voor de realisatie van de bedrijfsloods binnen het bestaande bouwvlak, heeft de voorgenomen situering van de beoogde bedrijfsloods een veel hogere ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. In beide gevallen zal de beoogde bedrijfsloods echter buiten BBG worden gesitueerd. Daarmee zijn er geen reële andere mogelijkheden om aan de opslag-/bebouwingsbehoefte te kunnen voldoen. De gemeente Beemster heeft een hoog agrarisch karakter. Zoals in de structuurvisie Beemstermaat is aangegeven, zijn agrarische hulpbedrijven een noodzakelijke schakel in de agrarische sector. Mits ruimtelijk verantwoord, kan een verdere ontwikkeling van agrarische hulpbedrijven daarmee gewenst en noodzakelijk worden geacht. Vanuit dat kader kan van een groot openbaar belang worden gesproken.

In hoofdstuk 2 'ruimtelijke analyse en erfinrichting' is reeds de relatie tussen onderhavig bouwplan/vormverandering en de kernkwaliteiten van Beemster vermeld. De beoogde bedrijfsruimte sluit bouwkundig aan op de huidige bedrijfsruimte en vormt daarmee een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering. Daarbij wordt, zoals gesteld, ook gekozen voor voortzetting van de gevolgde kaprichting van de huidige bedrijfsruimte om ruimtelijke wanorde binnen de aaneenschakeling van gebouwen op het bouwvlak te voorkomen. Rondom het plangebied is sprake van een zeer open landschapsblik. De beoogde bedrijfsloods evenwijdig aan het lint geeft een aanvaardbaar ensemble. Een bedrijfsruimte die haaks op het lint zou staan, steekt ferner in het landschap en biedt daarentegen geen fraai beeld van een aanvaardbaar ensemble. Daarnaast geldt ook de lijn van al bestaande achterliggende bebouwing langs dit lint van de Middenweg. Verder naar achterliggende bebouwing zou in het open landschap detoneren. Bovenstaande verantwoordt de situering van de beoogde bedrijfsloods. De voorgestane bouwvlakverandering heeft zelfs tot gevolg dat er goede contactmogelijkheden ontstaan vanaf de Middenweg met het open landschap. Wel zijn voor een noodzakelijke ruimtelijke aanvaardbaarheid van de vormverandering een drietal ruimtelijke maatregelen noodzakelijk.

De bestemmings- en bouwvlakverandering, dan wel, de realisatie van de beoogde bedrijfsloods zal op geen enkele wijze het waardevolle geometrische patroon van de Beemster aantasten. De herkenbare lijnstructuren van de Beemster zullen met onderhavig bouwplan worden behouden. De uitgewerkte Uitzonderlijke Universele waarden van het Unesco-werelderfgoed "De Beemster", zal in onderhavig project niet worden aangetast, dan wel, niet verdwijnen. Tevens zullen de specifieke kernkwaliteiten van het voormalige Nationale Landschap 'Laag Holland' niet worden aangetast.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voldoet aan art. 14, 15 art. 20 t/m 22 en 24 van de PRV.

Er is vooroverleg met de provincie gevoerd, mede met betrekking tot de toetsing aan de PRV. In dat kader is bij brief van 3 januari 2014, na toetsing door de ARO, door de provincie aangegeven dat zij van mening zijn dat door de veranderde vorm van het bestemmings- en bouwvlak uitbreiding van het bedrijf met kwaliteitswinst mogelijk is. Door de provincie werd gewezen op een borging van een kwaliteitsverbetering van het erf. In onderhavig bestemmingsplan wordt daar (middels een voorwaardelijke verplichting) aan voldaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040 (Vitaal met Karakter)

Voor de lange termijn heeft de regio een ontwikkelingskader tot 2040 opgesteld, de Regiovisie Waterland 2040. In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringing van het woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame vitale regio met een herkenbaar eigen karakter.

Het bepaalde in dit bestemmingsplan is in lijn met de Regiovisie Waterland 2040.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Beemstermaat

De Structuurvisie Beemstermaat van de gemeente Beemster (juli 2012) vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet. In deze structuurvisie zijn ambities benoemd, die als volgt luiden:

- Behoud en herstel van het landschapspatroon.
- Tegengaan van verrommeling.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke structuur en karakteristiek.
- Recreatie en duurzaamheid versterken.
- Oplossen mobiliteitsdruk binnen neutraal raster.

Deze ambities zijn in zogenaamde 'gouden regels' omgezet. Deze regels hebben als uitgangspunt dat ontwikkeling mogelijk moet zijn om de dynamiek binnen de gemeente te behouden, maar de kernwaarden behouden moeten blijven. Ontwikkelingen moeten passen binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur. Verder is voor dit bestemmingsplan een belangrijke ambitie dat eventuele verdichting in het buitengebied alleen plaatsvindt in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen waar nu bebouwing staat.

In de gemeentelijke structuurvisie wordt niet specifiek gesproken over agrarische hulpbedrijven, maar ruimte aan de agrarische sector wordt geboden en daaronder worden ook de hulpbedrijven geschaard als noodzakelijke schakel.

Een goede landschappelijke inpassing is noodzakelijk voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Hierin wordt planologisch-juridisch voorzien door een drietal ruimtelijke maatregelen ten behoeve van een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing expliciet te koppelen aan dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden/ omgevingsaspecten

4.1 Externe veiligheid

Het Besluit externe Veiligheid inrichtingen is van toepassing op ruimtelijke besluiten met betrekking tot de bestemming van grond, wanneer deze besluiten te maken hebben met de bouw of vestiging van kwetsbare objecten. In dit geval is hier geen sprake van.

Uit de risicokaart kan worden afgeleid dat nabij het plangebied geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

4.2 Milieuzonering

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf - geluid, geur, gevaar en stof - en de omgeving. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- of goederenverkeer genereert mede bepalend voor de mate van hinder, en dus voor de mogelijkheid tot vestiging of uitbreiding. Bij milieuzonering staan vier vragen centraal:

- Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en nieuwe woningen?
- Welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen?
- Welke afstand is aanvaardbaar tussen bestaande bedrijven en nieuwe woningen?
- Mag een concreet bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

Voor het opstellen van een milieuzonering hanteert de gemeente Beemster de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. Voor een hulpbedrijf groter dan 500m² bruto oppervlakte worden als minimale richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar respectievelijk 30, 10, 50 en 10m geadviseerd tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het bestemmings- en bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch hulpbedrijf' aangepast. Voor de gronden waar ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied 2012 de bouw- en gebruiksrechten met betrekking tot het hulpbedrijf worden uitgebreid, wordt ruimschoots aan de gestelde richtafstanden voldaan.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (hierna Wgh) schrijft voor dat in ruimtelijke plannen die betrekking hebben op gronden die langs een verkeersweg gelegen zijn, onderzocht wordt of op de gevel van gebouwen de maximaal toegestane geluidsbelasting niet wordt overschreden. Langs alle wegen bevinden zich, als gevolg van de Wgh, geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

In onderhavig geval is sprake van realisatie van een opslagloods (uitbreiding van hulpbedrijf). Het betreft hier geen geluidsgevoelig object. In casu verandert de aard van de functie op het perceel niet.

Omgekeerd dient stil te worden gestaan bij eventuele overlast van geluidsbronnen. Op grond van de richtlijnafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' wordt met betrekking tot geluid een richtlijnafstand van 50 m aangegeven voor loonbedrijven, groter dan 500m² (zie ook paragraaf 4.2.). De kleinste afstand van de bedrijfsbebouwing tot een woning van een derde bedraagt circa 45m/50m. Deze afstand wordt door de beoogde realisatie van de opslagloods niet verkleind. Zoals gesteld, wordt voor de gronden waar ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied 2012 de bouw- en gebruiksrechten met betrekking tot het hulpbedrijf worden uitgebreid, ruimschoots aan de gestelde richtafstand van 50m met betrekking tot geluid voldaan. Geluidstechnisch vindt er zodoende geen/nauwelijks verslechtering van de situatie plaats.

4.4 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Dit is echter geen formele benaming. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De kern van titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) bestaat uit luchtkwaliteitseisen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Een overzicht van deze luchtkwaliteitseisen is te vinden in het Compendium voor de Leefomgeving. Verder bevat titel 5.2 van de Wm basisverplichtingen op grond van Europese richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Titel 5.2 van de Wm regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt slechts 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in, of past binnen, het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Niet in betekenende mate (AMVB)

In de Algemene Maatregel van Bestuur NIBM (Besluit NIBM) en de daarop aansluitende ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De regeling kent een lijst met gevallen waarin projecten zijn opgenomen welke niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat hier om inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt niet in betekenende mate bij als een project de 3%-grens niet overschrijdt. Deze grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) en/of stikstofdioxide (NO₂), oftewel 1,2 µg/m³ per stof. Overschrijding van de grenswaarde betekent dat een project in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechtert.

De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen

Onderhavig bouwplan betreft de realisatie van een opslagloods. Geconcludeerd kan worden dat dit bouwplan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5 Bodemkwaliteit

Artikel 8 lid 2c en lid 4 Woningwet geeft weer dat de Bouwverordening voorschriften bevat omtrent het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem. In paragraaf 4 'Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond' van de Bouwverordening van de gemeente Beemster staat in artikel 2.4.1: 'Verbod tot bouwen op verontreinigde grond' aangegeven dat 'op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, niet mag worden gebouwd, voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een reguliere bouwvergunning is vereist; en:
 1. de grond raakt, of
 2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd'.

In onderhavige situatie zal geen sprake zijn van een voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijf van mensen, waardoor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet is vereist. Er is géén wettelijke verplichting om een bodemonderzoek te eisen voor de realisatie van de loods.

Geadviseerd wordt om desondanks toch bodemonderzoek uit te voeren op de locatie, omdat tijdens de uitbreiding van de loods grond wordt verzet voor het maken van fundering. Alleen een bodemonderzoek kan uitsluitsel geven van de verontreinigingstoestand van de grond en een eventuele uitdamping van verontreinigde stoffen uit de bodem in de nieuwe loods.

4.6 Water

Via de Digitale Watertoets is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan 'Middenweg 22a realisatie opslagloods' in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die het HHNK graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

- Het hoogheemraadschap is van mening dat door het bouwplan een toename van verharding zal plaatsvinden en hierdoor compenserende maatregelen moeten plaatsvinden. Op het terrein wordt de bouw van een nieuwe opslagloods mogelijk gemaakt. De nieuwe loods heeft een oppervlak van $38 \times 22 = 836 \text{ m}^2$ en watert rechtstreeks af naar de naast gelegen sloot. De loods wordt deels gebouwd op bestaande verharding maar het ligt in de lijn der verwachting dat er (komende jaren) achter of naast de nieuwe loods ook weer verharding komt. Het hoogheemraadschap beschouwt de nieuwe loods daarom als nieuwe verharding en ziet de bestaande erfverharding als verschuiving (waar dus niet voor hoeft te worden gecompenseerd). Voor de nieuwe loods dient bij een compensatiepercentage van 10% dan dus $836 * 0,1 = 83 \text{ m}^2$ oppervlaktewater gecompenseerd te worden.
- De waterlopen aan weerszijde van het perceel dienen vanaf de kant bereikbaar te zijn voor onderhoudsvoertuigen zodat het slootonderhoud goed kan worden uitgevoerd.
- De bestemming Agrarisch grenst aan de waterlopen. Het hoogheemraadschap adviseert voor bestemmingen waar water binnenvalt of die grenzen aan water binnen de betreffende bestemming ook 'water' mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan is hier in de bestemming Agrarisch in voorzien.
- Voor de verhardingstoename en het te graven compensatiewater dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap.

Als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (om het achterste bestemmingsvlakdeel 'Agrarisch - Hulpbedrijf' in gebruik te mogen nemen) dient o.a. een achtererfsloot gegraven te worden. Op deze wijze zal worden voorzien in de noodzakelijke watercompensatie.

4.7 Natuurwaarden

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet (1998). Deze wet regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

De Natuurbeschermingswet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

Onderhavig project is niet gelegen in een Natura-2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura-2000-gebieden, maar nog op geruime afstand van het plangebied gelegen, zijn 'Eilandspolder', 'Polder Zeevang' en 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder'. Externe werking van de beoogde opslagloods/vormverandering richting deze waardevolle natuurgebieden Eilandspolder, Jisper- en Wormerveld en Polder Zeevang zijn, vanwege de ruime afstand, niet te verwachten.

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte op basis van een aantal specifieke kernkwaliteiten twintig Nationale Landschappen in Nederland aangewezen. Het Nationaal landschap Laag Holland is daar één van. Middenweg 22a is gelegen in het Nationaal landschap 'Laag Holland'.

Voor het nationaal landschap 'Laag Holland' zijn kernkwaliteiten opgesteld die behouden en versterkt dienen te worden. Voor Laag Holland zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

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

Met de realisatie van de beoogde bedrijfsloods (en de daarmee gepaard gaande bouwvlakverandering) zal op geen enkele wijze het oude geometrische inrichtingspatroon van de Beemster worden aangetast. Daarbij zal, gelet op de nabijgelegen bebouwing, de beoogde bedrijfsloods geen negatief gevolg hebben op de openheid van het landschap. Er zullen door de bouwvlakverandering zelfs betere contactmogelijkheden met dat open landschap ontstaan. Gesteld kan worden dat door onderhavig bouwplan de kernkwaliteiten van het nationaal landschap niet worden aangetast.

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

In onderhavig geval betreft het de realisatie van een opslagloods. Op de plaats waar de opslagloods komt te staan, is thans al verharding aanwezig, en is dit reeds betrokken bij het bedrijfsterrein. Vanuit dat kader kan de gereede verwachting worden uitgesproken dat de realisatie van de opslagloods, dan wel, de voorgenomen vormverandering van het bestemmings- en bouwvlak (en daarmee van het erf) geen significant negatieve effecten/gevolgen heeft voor de beschermde flora en fauna die (eventueel) in het

plangebied dan wel in de omgeving voorkomt of voor zou kunnen komen. In het kader van een betere ruimtelijke/landschappelijke inrichting met betrekking tot de opslagloods worden er drie ruimtelijke maatregelen noodzakelijk geacht, die juist een positief effect kunnen hebben op beschermde flora en fauna.

4.8 Archeologie

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

In de gemeente Beemster is, vooruitlopend op de implementatie van het Verdrag van Malta in de wet, sinds 20 januari 2005 de "Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster" van kracht. Door middel van archeologie-criteria is aangegeven welk niveau van archeologiebeleid in een bepaald gebied geldt.

Er is een inventarisatie verricht naar voor het gemeentelijk beleid relevante terreinen, die (vermoedelijk) archeologisch waardevol zijn. Mogelijk archeologisch waardevolle vindplaatsen zijn aangegeven op de kaart behorende bij de voornoemde nota.

De voornoemde beleidsnota is geïmplementeerd in het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

Wat betreft de onderhavige locatie is er geen sprake van een mogelijke archeologisch waardevolle vindplaats. Het gemeentelijk beleid kent vervolgens geen archeologieregime voor "overig grondgebied".

Derhalve is geen archeologisch onderzoek vereist.

Ook de Informatiekaart landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland vermeldt wat betreft Middenweg 22a geen archeologische waarde.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op de gekozen planvorm, die van een gedetailleerd bestemmingsplan. Tevens geeft het inzicht in de overwegingen die aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen.

5.1 Planvorm

Het onderhavige plan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor ontwikkeling en beheer van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur en de beperkte mate van ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvoi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende planregels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele afwijkingmogelijkheden te vinden.

5.2 Bestemmingsregeling

De verschillende in het plangebied aanwezige functies zijn in overwegende mate overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Daarnaast komen enkele nieuwe ontwikkelingen voor. De bestemmingsregels zijn hieronder toegelicht.

Bestemmingsregels

Agrarisch

De bestemming Agrarisch heeft betrekking op de achterste gronden van het plangebied die geen onderdeel uitmaken van het toekomstige bestemmings- en bouwvlak (functioneel bedrijfserf) van het agrarisch hulpbedrijf. Daarmee worden de gronden die voorheen onderdeel uitmaakten van het bestemmings- en bouwvlak 'Agrarisch - hulpbedrijf' nu bestemd met de bestemming 'Agrarisch' zodat op deze gronden gebruiks- en bouwrechten ten behoeve van het agrarisch hulpbedrijf vervallen.

De betreffende gronden zijn overwegend agrarisch van aard. Twee van de drie voorwaardelijke verplichtingen voor het in gebruik mogen nemen van het achterste deel van het bestemmingsplan 'Agrarisch - hulpbedrijf', te weten het verlengen van de zijdelingse erfgrensbeplanting en het graven van een achtererfslot, dienen uitgevoerd te worden op gronden met de bestemming 'Agrarisch'. De twee maatregelen zijn binnen deze bestemming mogelijk.

Qua bebouwing mogen de gronden met de bestemming Agrarisch vanuit ruimtelijk-landschappelijk perspectief niet intensief bebouwd worden. Het realiseren van gebouwen en overkappingen is niet mogelijk. Landhekken met een hoogte van maximaal 1,5 m zijn mogelijk. Daarnaast is met het oog op de te graven achtererfslot het realiseren van ten hoogste één brug of dam met duiker mogelijk, met bijbehorende bebouwingsvoorschriften, ten behoeve van de ontsluiting van de achterliggende agrarische gronden.

Agrarisch - hulpbedrijf

De bestemming Agrarisch - hulpbedrijf heeft logischerwijs betrekking op het toekomstig bedrijfserf van het op het perceel Middenweg 22a gevestigde agrarisch hulpbedrijf. Gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden ten behoeve van het agrarisch hulpbedrijf. Zo wordt niet enkel de huidige en beoogde bebouwing in het bestemmingsvlak opgenomen maar wordt tevens het op het achterste deel van het erf aanwezige buitenopslag mogelijk gemaakt. Ook is onder voorwaarden ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

Het bestemmingsvlak bevat een bouwvlak. Alleen binnen dit bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen en -overkappingen, de bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing toegestaan. Aan het bouwvlak is een maximale bebouwingspercentage gekoppeld. Aan bebouwing worden de nodige bouwregels gekoppeld. Daarbij geldt voor bedrijfsgebouwen het standaard regime voor een maximale goot- en nokhoogte van 5m c.q. 8m en de verplichting van een kap haaks op de weg. Aangezien zowel een bestaande als de gewenste opslagloods niet aan deze regels voldoen, is ter plaatse van deze twee loodsen het maximale goot- en nokhoogteregime licht verhoogd, en is met een aanduiding geen nokrichting voorgeschreven. Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde zijn niet aan het bouwvlak maar enkel aan het bestemmingsvlak gebonden. Dit maakt voor het buitenopslagterrein eventueel sleufsilos mogelijk.

Met het oog op een goede landschappelijke inpassing kan de onderhavige vormverandering van het bestemmings- en bouwvlak van het agrarisch hulpbedrijf (verschuiving van gebruiks- en bouwrechten) niet zonder meer plaatsvinden. Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Beemster achten het noodzakelijk dat het voormalige agrarisch productiegebied wat middels dit bestemmingsplan nieuw bij het bestemmingsvlak 'Agrarisch - hulpbedrijf' is toegevoegd, en op de verbeelding is aangeduid met de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' enkel conform de geldende bestemming Agrarisch – hulpbedrijf (en bijbehorende gebruiks- en bouwrechten) in gebruik kan worden genomen indien een drietal ruimtelijke maatregelen zijn getroffen en in stand worden gelaten, zoals weergegeven in bijlage 1 van de regels. Deze ruimtelijk relevante maatregelen hebben kortgezegd betrekking op het deels vergroten van het groene voorerf, het uitbreiden van houtbeplanting langs de zuidelijke erfgrens en het graven van een achtererfslot. De maatregelen dienen getroffen te zijn voordat het betreffende bestemmingsvlakdeel in gebruik mag worden genomen. Indien de gronden met de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' conform de bestemming 'Agrarisch - hulpbedrijf' in gebruik worden genomen zonder dat de drie maatregelen zijn getroffen of in stand worden gelaten, is sprake van strijdig gebruik met de bestemming.

In de bestemming wordt de mogelijkheid geboden om voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning af te wijken van de voorgeschreven nokrichting (haaks op de weg) en de voorgeschreven dakhelling. Ten slotte wordt een wijzigingsbevoegdheid geboden om in geval van vrijkomende agrarische bebouwing onder voorwaarden de bestemming agrarisch - hulpbedrijf te wijzigen in de bestemming 'Wonen', dan wel, 'Recreatie' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

Tuin

De bestemming 'Tuin' betreft de bij het agrarisch hulpbedrijf behorend voorerf, bedoeld voor tuinen en verharding ter ontsluiting van het agrarisch hulpbedrijf. Op gronden met de bestemming tuin is geen bebouwing toegestaan met uitzondering van een erker aan de bedrijfswoning. De diepte van een erker mag ten hoogste 1,5m bedragen. De breedte van de erker niet meer mag bedragen dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning.

Binnen deze bestemming dient de derde maatregel (als zijnde voorwaardelijke verplichting) plaats te vinden om bestaande bedrijfsverharding terug te brengen naar een groene inrichting. Deze maatregel past binnen deze bestemming.

Waarde - cultuurhistorie

De waarde van het Beemster cultuurlandschap wordt met dit artikel gewaarborgd. Gronden met deze bestemming zijn, naast de onderliggende bestemming, bestemd voor behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Er mag enkel conform de onderliggende bestemming bebouwd worden. Indien van deze bouwregels wordt afgeweken, of een bestemming wordt gewijzigd, kunnen nadere eisen worden gesteld met betrekking tot borging van cultuurhistorische en

landschappelijke waarden.

Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Dit is de standaardbepaling zoals die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

Geluids –en gevaargevoelige gebouwen mogen niet worden opgericht. Een omgevingsvergunning kan verleend worden om in afwijking daarvan nieuwbouw of uitbreiding van gebouwen toe te staan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Met deze regels is het verboden de in het plan opgenomen gronden en gebouwen te gebruiken voor doeleinden waarin het plan niet voorziet.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van een aantal activiteiten zoals de bouw van utilitaire bouwwerken en het met niet meer dan 10% afwijken van voorgeschreven maten kunnen burgemeester en wethouders op basis van de bepaling ontheffing verlenen. Onder deze algemene ontheffingsregels is een regeling opgenomen voor vervangende bouw. De vervangende (bedrijfs)woning mag een stulp zijn. De inhoud van een vervangende (bedrijfs)woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen, tenzij de inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt. De inhoud van een vervangende stulp mag niet minder dan 225 m² (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m² bedragen.

artikel 11 Algemene regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Activiteiten zoals het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden zijn niet zondermeer mogelijk. Evenals het graven, vergraven of dichten van waterlopen en het aanbrengen van nieuwe beplanting. Behoudens normale onderhoudswerkzaamheden en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis is voor deze activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist. Een uitzondering hierop zijn de drie ruimtelijke maatregelen die als voorwaardelijke verplichting zijn gesteld aan het in gebruik nemen van een bestemmingsvlakdeel 'Agrarisch - hulpbedrijf'.

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

Artikel 12 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of

veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. De overgangsregels zijn standaardbepalingen die dwingend zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 13 Slotregel

In deze regel wordt de naam van het bestemmingsplan aangehaald. De slotregels zijn standaardbepalingen die dwingend zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

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

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

Onderhavig bouwplan, betreffende de bouw van een opslagloods kan aangemerkt worden als de bouw van een hoofdgebouw en valt daarmee binnen de hierboven genoemde soorten bouwplannen.

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

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

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

Vervolgens dient te worden bezien of het kostenverhaal voldoende verzekerd is (stap 3). Indien er sprake is van een bouwplan moeten de gemeentelijke kosten (zoals omschreven in artikel 6.2.3 Bro en artikel 6.2.4 Bro) worden verhaald op de particuliere ontwikkelaar. In onderhavig geval zullen de plankosten via

de geldende Legesverordening bij aanvrager in rekening worden gebracht. Voorts komen de kosten van het bouwplan in hoofdzaak rechtstreeks voor rekening van de aanvrager. Sprake is van een geval zoals beschreven in art. 6.2.1a Bro, waarbij de gemeente kan besluiten af te zien van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

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

Op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro juncto art. 6.2.1a Bro heeft de gemeente besloten af te zien van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven.

Het concept van dit bestemmingsplan is met de volgende instanties besproken:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Provincie Noord-Holland
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in een mail van 28 januari 2013 in het kader van art. 3.1.1. gereageerd. De inhoud van deze reactie is reeds beschreven in paragraaf 3.6.

De Provincie Noord-Holland heeft in een brief van 2 januari 2014 een reactie in het kader van het art. 3.1.1 overleg gegeven (zie ook paragraaf 3.2). Gesteld wordt het volgende:

Het bestemmingsplan 'Middenweg 22 a Noordbeemster' maakt het mogelijk om het bestaande bouwvlak te veranderen waardoor aan de achterzijde van het pand aan de Middenweg aangebouwd kan worden. Het vigerende bestemmingsplan maakt uitbreiding mogelijk aan zowel de linkerzijde als de rechterzijde van het bestaande gebouw.

Op een verschuiving van rechten na maakt het nieuwe bestemmingsplan niet meer of niet minder bebouwing mogelijk dan het vigerende bestemmingsplan. Nut en noodzaak is daarom voldoende aangetoond. Voor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit hebben wij het ontwerpplan voorts voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van onze provincie. De ARO is van mening dat door de veranderde vorm van het bouwvlak uitbreiding van het bedrijf met kwaliteitswinst mogelijk is. Het gewijzigde bouwvlak biedt de kans aan weerszijden een doorzicht op het landschap te behouden.

Wij sluiten ons aan bij het advies van de ARO en zien graag dat uw college bij de vergunningverlening voorwaarden opneemt die de daadwerkelijke kwaliteitswinst bij de uitvoering garanderen. Daarbij dienen ook de nu geconstateerde aantastingen van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel te worden meegenomen, zoals de inrit, de verharding aan de voorzijde en de buitenopslag aan de achterzijde, de in te zetten middelen daarbij zijn een professioneel erfinrichtingsplan, een daarop gebaseerde bestemmingsplanregeling en tussen de gemeente en ondernemer te maken afspraken.'

Mede naar aanleiding van de provinciale vooroverlegreactie heeft de raad besloten om ten behoeve van de ingebruikname van een deel van het nieuwe bestemmingsvlak 'Agrarisch - hulpbedrijf' in het kader van ruimtelijke aanvaardbaarheid een drietal ruimtelijke maatregelen te eisen.

6.2.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 november tot en met 15 december 2014 ter inzage gelegen, waarbij het voor een ieder mogelijk was mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend.

In de 'Memorie van Antwoord bestemmingsplan Middenweg 22a' is de zienswijze kort samengevat en voorzien van beantwoording. De Nota is als bijlage bij dit uitwerkingsplan opgenomen. De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

6.2.3 Vaststelling en inwerkingtreding

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Middenweg 22a 2014' met identificatienummer NL.IMRO.0370.2014Middenweg22a-VA01 van de gemeente Beemster.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 *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;

1.4 *aanduiding*

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

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 *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 en dat is gericht op het verlenen van diensten; de bedrijfsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 *aan-huis-gebonden beroep*

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 *achtererf*

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 *agrarisch hulpbedrijf*

een bedrijf dat uitsluitend of in overwegende mate gericht is op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven en verder ook als agrarisch bedrijf kan functioneren;

1.10 *bebouwing*

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 *bedrijfswoning*

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bijgebouw

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;

1.22 erker

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, en ondergeschikt is aan de woning;

1.23 gebouw

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

1.24 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en artikel 1.2. van het Besluit geluidhinder.

1.25 geluidshinderlijke Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.26 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.27 kap

constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, en die bestaat uit ten minste twee hellende dakvlakken die elkaar snijden op het hoogste punt.

1.28 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.29 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste een wand;

1.30 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.31 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;

1.32 voorgevel

de gevel van een gebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt, mede gezien de situering van het huisnummer, brievenbus, voordeur en uitrit.

1.33 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

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 *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;

2.2 *de dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 *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;

2.4 *de bouwhoogte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 *de inhoud van een bouwwerk*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het ghart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 *de breedte en diepte van een bouwwerk*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;

2.7 *de oppervlakte van een bouwwerk*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 *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 burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

2.9 *de hoogte van een windturbine*

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

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 mer dan 0,5m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch productiegebied ten behoeve van agrarische bedrijven;
- b. water;
- c. de realisatie van maximaal één brug of dam met duiker.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd.
- b. Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
 1. Er mogen landhekken met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m worden gebouwd.
 2. Er mag maximaal één brug of dam met duiker worden gerealiseerd, waarvoor de volgende regels gelden:
 - de rijbreedte van de brug of dam bedraagt niet meer dan 10 m, waarbij de bruto-breedte van de brug of dam in technische verhouding moet staan tot de rijbreedte;
 - een dam dient te worden voorzien van een duiker, waarvan de doorsnede tenminste 1 m bedraagt;
 - de hoogte van de dam of brug mag niet meer bedragen dan 3 m, gemeten ten opzichte van de hoogte van de aangrenzende oever.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt in ieder geval verstaan:

- a. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen voor statische opslag, voor zover deze opslag meer ruimte inneemt dan 1.000 m², alsmede het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. gebruik als kampeerterrein;
- d. het geplaatst hebben van mobiele kampeermiddelen buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
- e. gebruik als manege;
- f. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- g. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw;
- i. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van veredelingsactiviteiten voor zover de veredelingsactiviteiten meer ruimte innemen dan 750 m²;
- j. het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak;
- k. het aanleggen of aanwezig hebben van een paddock buiten het bouwvlak.

Artikel 4 Agrarisch - hulpbedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Hulpbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch hulpbedrijf, al dan niet in combinatie met een agrarisch bedrijf, met daarbij behorende,
- b. open terreinen (waaronder wegen en paden, opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen);
- c. groen,
- d. water.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd.
- b. Ten aanzien van de bebouwing binnen het bouwvlak (alle gebouwen en overkappingen) wordt bepaald dat het maximale bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.
- c. Bedrijfsgebouwen en bedrijfsoverkappingen mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
 3. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsoverkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 4. bedrijfsgebouwen moeten, met uitzondering van het gedeelte wat voorzien is van de bouwaanduiding 'nokrichting uitgesloten' (-nr), zijn voorzien van een kap haaks op de weg;
 5. bedrijfsgebouwen moeten voorzien zijn van een kap waarbij de dakhelling van de kap niet minder dan 15° en niet meer dan 60° mag bedragen;
 6. de voorgevel van een bedrijfsgebouw is minimaal 10 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning gelegen;
- d. Per bouwvlak mag één bedrijfswoning worden gebouwd/aanwezig zijn, met inachtneming van de volgende regels:
 1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
 4. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
 5. de inhoud van een bedrijfswoning, niet zijnde een stolp, inclusief aan- en uitbouwen mag niet groter zijn dan 750 m³;
 6. de bedrijfswoning mag als een stolpwoning worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
 - de oppervlakte mag niet minder dan 225 m² (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m² (20 x 20 m) bedragen;
 - de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 - de dakhelling van de piramidekap mag niet minder dan 45° en niet meer dan 52° bedragen;
 7. de afstand van een vrijstaande of aan één zijde aangebouwde bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 9 m;
 8. als de bestaande afstand minder dan 9 m bedraagt, dan geldt deze mindere afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
 9. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd, nadat of tegelijk de bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke inhoud van niet minder dan 1.500 m³ zijn gerealiseerd.
- e. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij en ten behoeve van de

bedrijfswoning gelden de volgende regels:

1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 2. 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 m, onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m³;
 3. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m³;
 4. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m³;
 5. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 6. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
 7. voor bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning geldt een maximale gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van 48 m².
- f. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidings mag niet meer 2 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van landhekken mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- g. de zijdelingse afstand van een gebouw/overkapping/overig bouwwerk, geen gebouw zijnde tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- h. de zijdelingse afstand van een gebouw/overkapping/overig bouwwerk, geen gebouw zijnde tot de aanwezige kopergravesloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het lid 4.2 sub e 6 voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg mits de openheid van het landschap niet wordt aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van de gronden met de nadere aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming "Agrarisch - hulpbedrijf", zonder dat alle drie ruimtelijke maatregelen zijn getroffen en in stand worden gelaten, zoals weergegeven in bijlage 1 van de regels;
 2. het gebruik ten behoeve van het kamperen;
 3. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
 4. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van veredelingsbedrijven.
- b. Binnen de bestemming "Agrarisch - hulpbedrijf" is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de genoemde activiteit mag alleen plaats vinden in de bedrijfswoning;
 2. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende bedrijfswoning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;

3. aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
4. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
5. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
6. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het gebruik van de gronden met de nadere aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming "Agrarisch - hulpbedrijf" is alleen toegestaan indien de volgende drie ruimtelijke maatregelen zijn getroffen en in stand worden gelaten, zoals weergegeven in bijlage 1 van de regels, te weten:

- a. nabij de dam dient een deel van de verharding bij het groene voorerf te worden betrokken, waarbij de verharding tot de eerste geplande boom wordt teruggebracht. Het nieuwe voorerfdeelt dient ingericht te worden/blijven met gras en bomen, aansluitend op de huidige beplanting op het groene voorerf;
- b. de bestaande houtige beplanting op de zuidelijke erfrand dient aangelengd te worden tot de achtererfgrens;
- c. aan de achterzijde van het beoogde erf dient een achtererfsloot gegraven te worden, voorzien van ten hoogste één brug of dam met duiker ter ontsluiting van de achterliggende agrarische productiegronden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid vrijkomende agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Agrarisch-Hulpbedrijf" wijzigen in de bestemming "Wonen" of de bestemming "Recreatie" zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012, met inachtneming van de volgende regels:

- a. nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- b. nieuwe niet-agrarische functies mogen alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) agrarische bouwvlak;
- c. nieuwe niet-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;
- d. voor het wijzigen ten behoeve van "Wonen" gelden aanvullend nog de volgende regels:
 1. wijziging is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van het agrarisch hulpbedrijf;
 2. karakteristieke boerderijen mogen worden gesplitst in maximaal twee woningen indien wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;
 3. er mag maximaal één vrijstaande nieuwe woning worden gebouwd (bij voorkeur in of tegen bestaand bebouwd gebied), mits minimaal 1.000 m² van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (incl. zekerstelling) en dit bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 4. het bepaalde in artikel 22 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van een nieuw op te richten woning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4 en 7 m;
- e. voor het wijzigen ten behoeve van de bestemming "Recreatie" gelden aanvullend nog de volgende regels:
 1. uitsluitend toegestaan ten behoeve van het realiseren van maximaal 6 recreatie-eenheden of één groepsaccommodatie;
 2. de vloeroppervlakte van een recreatie-eenheid mag ten hoogste 75 m² bedragen;
 3. de inhoud van een recreatie-eenheid mag ten hoogste 200 m³ bedragen;
 4. parkeren ten behoeve van de recreatie-eenheden dient op eigen terrein plaats te vinden;
 5. de realisering van recreatie-eenheden of een groepsaccommodatie mag uitsluitend plaatsvinden in voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen;
 6. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen.

Artikel 5 Tuin

5.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. verharding ter ontsluiting van het aangrenzende erf van het agrarisch hulpbedrijf.

5.2 *Bouwregels*

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend erkers aan aanliggende woningen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:
 1. erkers zijn niet toegestaan bij karakteristieke bouwwerken
 2. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 3. de breedte mag niet meer bedragen dan $\frac{2}{3}$ van de gevelbreedte van de woning;
 4. de inhoud van de totale woning incl. aan- en uitbouwen in het bestemmingsvlak Agrarisch - hulpbedrijf mag inclusief de erker op de tuinbestemming niet meer dan 750m^3 bedragen.

Artikel 6 Waarde - cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de verbeelding.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de op de verbeelding aangegeven andere aldaar geldende bestemming worden gebouwd met inachtnaam van aanwezige cultuurhistorische waarden.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen voor de bouw van bouwwerken bij afwijking van de bouwregels of bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ten dienste van de op de verbeelding aangegeven onderliggende bestemming eisen dat:

- a. 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 burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 Voor het bouwen van gebouwen op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden geldt dat een op grond van de hoofdbestemming toelaatbaar geluids- en gevaargevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluids- en gevaargevoelig gebouw niet mag worden gebouwd.

8.3. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van het bouwen van nieuwe dan wel het uitbreiden van bestaande geluids- en gevaargevoelige gebouwen, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- b. het externe veiligheidsrisico voor gevaargevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de toegestane waarden voor individueel en groepsrisico in de Wet milieubeheer.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de in het plan gestelde regels ten aanzien van de navolgende afwijkingsmogelijkheden:

10.1 Afwijkingsregel voor 10% afwijken maten, afmetingen en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen en bebouwing binnen 18 m van de gevellijn.

10.2 Afwijkingsregels gebouwen, geen woning of bedrijfswoning zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken voor de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:

1. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
2. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
3. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

10.3 Afwijkingsregels voor vervangende nieuwbouw

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken voor het overschrijden van de voorgeschreven bouwregels voor (bedrijfs)woningen ten behoeve van een vervangende (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

4. de afwijking van de goothoogte en voorgevelbreedte voor woningen mag niet meer dan 60 cm bedragen;
5. de inhoud van de (bedrijfs) woning mag niet meer dan de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning of maximaal 750 m³ bedragen;
6. een (bedrijfs)woning mag vervangen worden door een stolp, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. het bouwperceel heeft een oppervlakte van niet minder dan 1 ha;
 - b. de oppervlakte van de stolp mag niet minder dan 225 m² (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m² (20 x 20 m) bedragen;
 - c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 - d. de dakhelling mag niet minder dan 45° en niet meer dan 52° bedragen;
 - e. de afstand van de stolp tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
 - f. het met niet meer dan 5 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van de grens, richting of het profiel van een weg, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een zodanige afwijking noodzakelijk is.

10.4 Toepassingskader

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 11 Algemene regels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

11.1 Verbod werk of werkzaamheid zonder vergunning

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:

1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
2. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
3. het graven, vergraven of dichten van waterlopen;
4. 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;
5. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

11.2 Uitzondering verbod

Lid 11.1 is niet van toepassing op de drie ruimtelijke maatregelen die als voorwaardelijke verplichting in lid 4.5 zijn gekoppeld aan het in gebruik nemen van een bestemmingsvlakdeel 'Agrarisch - hulpbedrijf'.

11.3 Toetsingscriterium

Burgemeester en wethouders verlenen een vergunning zoals bedoeld in lid 11.1 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.

11.4 Advies beoordelingscommissie

Alvorens te beslissen over de vergunning wordt door burgemeester en wethouders zo nodig advies gevraagd van een daartoe aangewezen beoordelingscommissie van deskundigen.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd;
- c. mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 12.1 met maximaal 10 %.

12.3 Uitzondering

Lid 12.1 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.

12.4 gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik bedoeld in lid 12.4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.7 Uitzondering

Lid 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

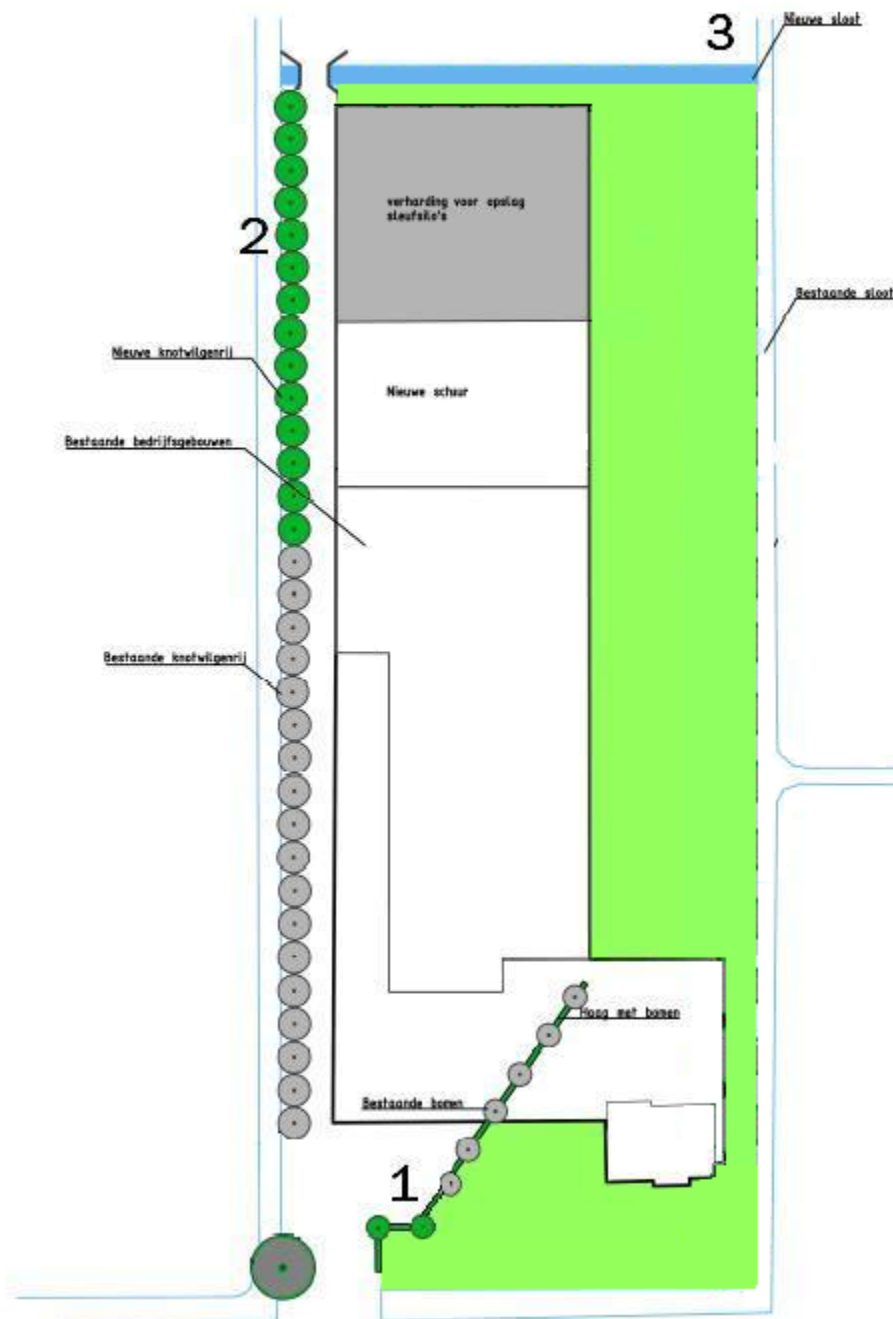
Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Middenweg 22a 2014.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Noodzakelijke ruimtelijke maatregelen in het kader van een goede landschappelijke inpassing

Bijlage 1



Figuur 1: Indicatieve weergave ruimtelijke maatregelen

Noodzakelijke drie ruimtelijke maatregelen met het oog op ruimtelijke aanvaardbaarheid

1. Nabij de dam dient een deel van de verharding bij het groene voorerf te worden betrokken, waarbij de verharding tot de eerste geplande boom wordt teruggebracht. Het nieuwe voorerfdeel dient ingericht te worden/blijven met gras en bomen, aansluitend op de huidige beplanting op het groene voorerf.
2. De bestaande houtige beplanting op de zuidelijke erfgrens (knotwilgen) dient aangelengd te worden tot de achtererfgrens.
3. Aan de achterzijde van het beoogde erf dient een achtererfsloot gegraven te worden, voorzien van ten hoogste één brug of dam met duiker ter ontsluiting van de achterliggende agrarische productiegronden.

Eindnoten

1. Advies ervenconsulent, Landschap Noord-Holland, maart 2014

