

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 Oostdijk 7a



Datum: 18 oktober 2016

Opdrachtgever: Familie Korringa

Project: Bestemmingswijziging Oostdijk 7a, Zuidoostbeemster

Auteur: Yvonne Pijcke

Telefoonnummer: 06-24951851

E-mailadres: yvonne@planNL.nl

Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	5
2	PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING.....	6
2.1	Begrenzing en ligging.....	6
2.2	Huidige situatie.....	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
2.4	Beoogde ontwikkeling	7
2.5	Strijdigheid.....	8
2.6	Wijzigingsbevoegdheid.....	8
2.7	Conclusie	9
3	BELEIDSKADERS	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEITSEISEN	22
4.1	Uitgangspunten inrichting	22
4.2	Inrichting Oostdijk 7a	23
4.3	Conclusie	24
5	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	Geluidshinder	26
5.2	Hinder van bedrijven	27
5.3	Bodemsituatie	28
5.4	Luchtkwaliteit.....	29
5.5	Waterhuishouding.....	30
5.6	Flora en fauna.....	31
5.7	Externe veiligheid	33
5.8	Kabels en leidingen.....	33
5.9	Verkeer en parkeren.....	34
5.10	Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten.....	34
6	PLANOPZET	36
6.1	Juridische vormgeving	36
6.2	Toelichting planregels	36

7	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen:

1. Inrichtingsplan Oostdijk 7a Zuidoostbeemster van planNL van 13 november 2015
2. Verkennend bodemonderzoek van Grondslag van 30 juni 2015
3. Watertoets van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van 15 juli 2015
4. Quicksan Ecologie van Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot van 26 augustus 2015
5. Vooroverlegreacties Ontwerpbestemmingsplan Oostdijk 7a Zuidoostbeemster

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Rijk heeft Droogmakerij De Beemster als beschermd gebied aangewezen. Sinds 1 december 1999 heeft De Beemster een internationale status als werelderfgoed door de toevoeging aan de lijst van UNESCO. Datzelfde geldt voor de deels in de Beemster gelegen Stelling van Amsterdam. De Beemster maakt daarnaast deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland. Deze beschermde en unieke status heeft ertoe geleid dat ook op lokaal niveau prioriteit en belang wordt toegekend aan het behoud van de droogmakerij als cultuurhistorisch erfgoed. De kernkwaliteiten van het cultuurhistorische landschap vormen de basis en richting van waaruit ruimte wordt gezocht voor ruimtelijke, agrarische en economische ontwikkelingen. Er wordt gezocht naar een balans tussen het behoud en de ontwikkeling van kwaliteiten in het gebied.

Het vinden van een goede balans wordt ook nagestreefd in dit bestemmingsplan voor de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster. Het perceel is een erf met een agrarische bestemming. De inrichting van de erven in de Beemster wordt gekenmerkt door een oprijlaan die over de gehele lengte van het erf loopt. Aan de zijde van de weg is het woonhuis of het woongedeelte van de boerderij (vaak een stolp) gesitueerd en de siertuin. Achter het woongedeelte staan de bedrijfsgebouwen, welke in de meeste gevallen georiënteerd zijn op de lengterichting van de kavel.



Figuur 1 Aanzicht van het perceel Oostdijk 7a Zuidoostbeemster

Op dit moment is aan de voorzijde van het perceel een bouwvlak aanwezig, met de bouwrechten om een bedrijfswoning te bouwen. Deze woning is nooit gerealiseerd. Er is wel een vergunning afgegeven en een start gemaakt ter voorbereiding van de bouw. Achter op het perceel is een bedrijfsgebouw (kas) aanwezig en een tijdelijke woonunit. Op deze locatie is een aantal jaren een agrarisch bedrijf uitgeoefend in de teelt van bloemen. Door de prijsvorming van de producten heeft het bedrijf zich echter niet ontwikkeld zoals de bedoeling was bij de start. De eigenaar heeft het perceel in de verkoop gebracht, waarna er vooral interesse bleek van particulieren en niet zo zeer van agrariërs. De wens is ontstaan om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Hiermee wordt de mogelijkheid tot wonen op het perceel losgekoppeld van het hebben van een agrarisch bedrijf met bijbehorende woning. Dit principe is voorgelegd aan de gemeente Beemster. In de beantwoording van het principeverzoek heeft de gemeente aangegeven in beginsel medewerking te willen verlenen aan de wijziging en heeft daaraan enkele voorwaarden verbonden.

De kopers van het perceel willen de bestemming wijzigen om de mogelijkheid te krijgen op het perceel te gaan wonen en paarden te houden. Bij de inrichting van het perceel zullen de bestaande kwaliteiten behouden blijven, maar er wordt ook een ontwikkeling mogelijk gemaakt. De familie Korringa heeft planNL gevraagd het bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan motiveert dat medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming aan de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster. Er wordt hierbij gekeken naar het relevante beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgevingsaspecten, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen.

1.2 Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen. Het tekstuele gedeelte is onderverdeeld in de juridische bindende regels en de beschrijvende toelichting. Daarnaast maakt een verbeelding (plankaart) onderdeel uit van het bestemmingsplan.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied en een projectomschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente die van toepassing zijn op het plangebied. Het ruimtelijk kader en de beeldkwaliteitseisen worden beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 vindt u de uitkomsten van de toetsen van de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 staat de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 PLANGEBIED EN PROJECTOMSCHRIJVING

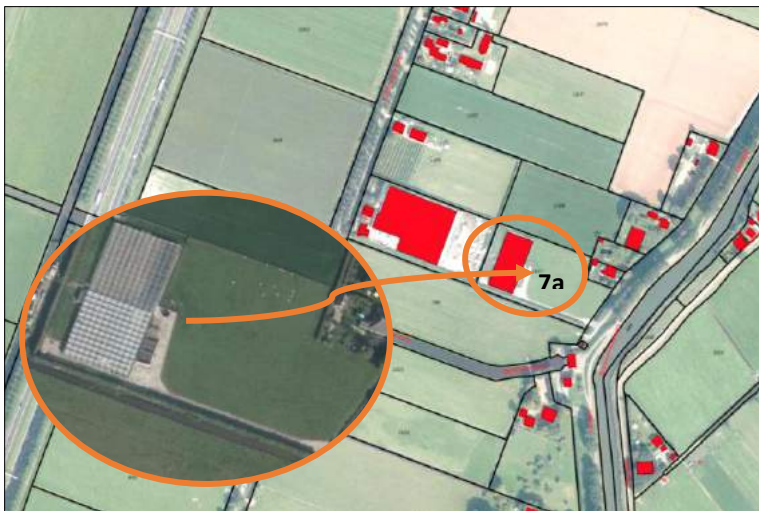
2.1 Begrenzing en ligging

Het plangebied is gelegen aan de Oostdijk in Zuidoostbeemster. De Oostdijk bevindt zich in het landelijk gebied van de gemeente Beemster. Ten oosten van het perceel loopt de Oostdijk, welke een grens vormt tussen de agrarische percelen en de Beemsterringvaart. De dijk en de vaart verdwijnen in noordelijke richting naar het dorp Oosthuizen en in zuidelijke richting naar Purmerend. Aan de andere zijden wordt het perceel begrensd door van oorsprong agrarische percelen, waarbij nu veelal gewoond wordt aan de straatzijde van het perceel. Maar ook andere functies worden toegestaan zoals een caravanstalling welke grenst aan de achterzijde van het perceel.

2.2 Huidige situatie

De perceelsvorm van de Oostdijk 7a is rechthoekig. Aan de zuidkant van het perceel is betonnen verharding aanwezig welke via een dam de ontsluiting vormt naar de openbare weg. Op de achterzijde van het perceel zijn glasopstanden aanwezig, evenals een tijdelijke woonunit. Het perceel is voor het grootste deel in gebruik als grasland. Aan de voorzijde van het perceel is de fundering aanwezig voor de bouw van een woning. Deze woning is echter nooit gerealiseerd.

Het perceel is bestemd voor een agrarisch bedrijf, wonen ten behoeve van het bedrijf en erven. Op het perceel mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Er zijn twee bouwvlakken aanwezig die aan elkaar gekoppeld zijn. In het voorste bouwvlak aan de Oostdijk kan een bedrijfswoning worden gesitueerd. In het achterste bouwvlak staat een kas.



Figuur 2 Luchtfoto Oostdijk, met aanduiding nummer 7a

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster is opgenomen in het “Bestemmingsplan Buitengebied 2012” van de gemeente Beemster. Dit plan is vastgesteld op 10 juli 2012. Het perceel is bestemd als ‘Agrarisch’ (artikel 3). Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven, de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf, wonen ten behoeve van het bedrijf en erven.

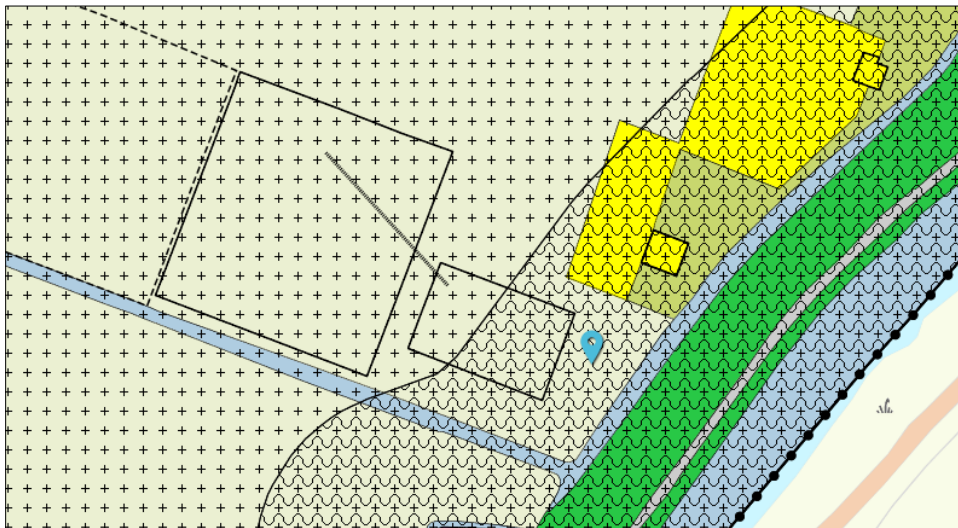
Naast de bestemming ‘Agrarisch’ zijn ook nog enkele dubbelbestemmingen van toepassing op het perceel. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ (artikel 27) heeft het beschermen van de aanwezige archeologische waarden tot doel. Hierbij is een onderscheid gemaakt in een aantal

categorieën. Op het perceel Oostdijk 7a is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 4’ van toepassing. Deze aanduiding geeft aan dat op de bedoelde gronden geen bouwwerken worden gebouwd voor zover zij betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,35 meter en een oppervlakte hebben van meer dan 50 m². De dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ (artikel 28) waarborgt de waarde van het Beemster cultuurlandschap. Hiervoor zijn twee mechanieken opgenomen:

1. Algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden;
2. Het bevoegd gezag weegt bij het verlenen van een omgevingsvergunning af of de waarde van het landschap niet aangetast wordt.

Een afwijkmogelijkheid is opgenomen indien voldoende is aangetoond dat de aanwezige waarden niet aangetast worden.

Met de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ (artikel 29) worden de belangen van de aanwezige waterstaatkundige werken gewaarborgd. Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk als overleg heeft plaats gevonden met de beheerder van de betreffende gronden.



Figuur 3 Uitsnede “Bestemmingsplan Buitengebied 2012”

2.4 Beoogde ontwikkeling

Het plan gaat uit van de sloop van de kas en het verwijderen van de tijdelijke woonunit op het perceel. Hiermee wordt de huidige agrarische bedrijvigheid volledig gesaneerd. De twee aanwezige bouwvlakken worden opgeheven. De agrarische bestemming aan de voorzijde van het perceel wordt gewijzigd naar een tuin- en woonbestemming. Binnen de woonbestemming wordt één stolp toegestaan met een erf. De stolp zal een afmeting hebben van minimaal 15 bij 15 meter. Er zal net als in de omgeving een tuin ontstaan langs de Oostdijk, met daarin- of op aangesloten een woning met erf. Op de achterzijde van het perceel blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Het bouwvlak wordt echter wegbestemd. Hierdoor kan geen agrarische bebouwing terugkeren op het perceel. Naast de wens om een stolp te realiseren aan de Oostdijk, bestaat de wens om op het perceel een paardenbak te realiseren. De paardenbak heeft als maatvoering 20 bij 40 meter. Daarnaast is een schuur-stal gewenst van 12 bij 10 meter en een paddock van 15 bij 22,5 meter. Het bestaande erfpad, met de beplanting daarlangs, wordt behouden.

2.5 Strijdigheid

Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat op het perceel binnen de huidige bestemming slechts wonen ten behoeve van het bedrijf is toegestaan. De agrarische bebouwing is echter op deze locatie niet meer als zodanig in gebruik en de wens bestaat een woning te realiseren waar los van het hebben van een bedrijf gewoond mag worden. Daarnaast wil men de mogelijkheid creëren voor het houden van paarden. Het aanleggen van een paardenbak en een paddock is dan ook gewenst. Binnen de huidige bestemming wordt het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak gezien als strijdig gebruik. Wel heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid middels een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels en een paardenbak onder bepaalde regels toe te staan.

2.6 Wijzigingsbevoegdheid

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat in het geval van vrijkomende agrarische bebouwing burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch' kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen', 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 de agrarische functie;
 2. de bebouwing van de karakteristieke hoofdgebouwen mag functioneel worden gesplitst in maximaal twee woningen met instandhouding van 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 meter.

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak als strijdig gebruik aangemerkt. Er kan afgeweken worden van de gebruiksregels en dan mag een paardenbak worden aangelegd onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend eigendomspercelen groter dan 5.000 m² komen voor deze afwijking in aanmerking;
- b. per perceel mag slechts één paardenbak worden aangelegd op gronden binnen het bestemmingsvlak en buiten het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- d. de paardenbak dient in het verlengde van de bestaande bebouwing te worden gesitueerd;
- e. lichtmasten mogen worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter, mits zij niet leiden tot lichtoverlast;

- f. de paardenbak mag van een omheining worden voorzien waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.

2.7 Conclusie

Het “Bestemmingsplan Buitengebied 2012” vormt het moederplan voor dit bestemmingsplan. De toegepaste systematiek als het gaat om de bestemmingen en de regels wordt dan ook als basis gebruikt voor het “Bestemmingsplan Oostdijk 7a”. De benoemde strijdigheden kunnen niet worden weggenomen door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming ‘Agrarisch’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’. Immers worden ook nieuwe niet agrarische functies gerealiseerd buiten het (voormalig) agrarisch bouwvlak. De inpasbaarheid van deze bestemming wordt onder andere onderbouwd in het onderzoek van de omgevingsaspecten.

3 BELEIDSKADERS

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)" vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt "de Nota Ruimte", "de Structuurvisie Randstad 2040", "de Nota Mobiliteit", "de Mobiliteitsaanpak", "de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving" en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de "PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen", "de Agenda Landschap", "de Agenda Vitaal Platteland" en "Pieken in de Delta". De structuurvisie "Nationaal Waterplan" blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Bij deze hoofddoelen heeft het Rijk onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Conclusie

Het ruimtelijke beleid is in vergaande mate gedecentraliseerd. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. De gemeente dient af te wegen of de gewenste ruimtelijk ontwikkeling niet in strijd is met doelen van nationaal belang. Met de wijziging van de agrarische bestemming aan de Oostdijk 7a naar een woonbestemming blijft de leefbaarheid en veiligheid gewaarborgd. Daarnaast is

het van belang dat (inter)nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten behouden blijven en versterkt worden. In het gemeentelijk beleid zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische landschap opgenomen en verder vertaalt naar richtlijnen die gehanteerd moeten worden om een balans te vinden tussen het behoud en de ontwikkeling van kwaliteiten in het gebied. Bij de invulling en uitwerking van de locatie wordt hier aansluiting op gezocht. Het nationaal belang komt door deze ontwikkeling dan ook niet in het geding.

Nationaal Waterplan

De “Vierde Nota Waterhuishouding” is in december 2009 vervangen door het “Nationaal Waterplan”. De “Vierde Nota Waterhuishouding” ging uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Dit wordt met het “Nationaal Waterplan” voortgezet. Het beleidsdoel is het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels gebiedsgerichte aanpak. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen krijgen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging, dan onder het beleid van de “Vierde Nota” het geval was. Het “Nationaal Waterplan” is de structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Conform het beleid van het “Nationaal Waterplan” ligt Zuidoostbeemster in het gebied van de Randstad. Voor de Randstad geldt een aantal generieke uitgangspunten voor het waterbeleid die gebiedsgericht zullen worden toegepast en lokaal ruimtelijke effecten hebben. Voorbeelden hiervan zijn het anticiperen bij ruimtelijke ontwikkelingen op minder aanvoer van zoet water in droge periodes, het toepassen van de peilstrategieën uit de “Nota Ruimte”, het tegengaan van versnippering voor het samenvoegen van peilvakken en de transitie van de veenweidegebieden. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied moeten daarom zorgvuldig worden ingepast. In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet een watertoets worden uitgevoerd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft door zijn kleinschaligheid geen impact op het in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Immers is de toevoeging van een woning op dit moment ook al mogelijk en verdwijnt er verharding aan bedrijfsbebouwing van het perceel. Wel dient de invloed op de waterhuishouding in kaart te worden gebracht middels een watertoets.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening en Structuurvisie 2040

Op 21 juni 2010 is de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” van de provincie Noord-Holland vastgesteld. Tevens is de “Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie” (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden. Deze is daarna meerdere malen herzien. De laatste herziening dateert van 3 februari 2014. De naam is toen gewijzigd in “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV). De regels uit de “Provinciale Ruimtelijke Verordening” vloeien voort uit de “Structuurvisie Noord-Holland 2040”. De verordening schrijft voor waaraan onder andere bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Op deze wijze heeft de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het

optimaliseren van het gebruik van stedelijk gebied ('Bestaand Bebouwd Gebied'). In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dichtbij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

Voor het "Bestemmingsplan Oostdijk 7a" dient rekening gehouden te worden met de onderstaande provinciale belangen:

Droogmakerijlandschap Beemster

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. De veenweiden, de droogmakerijen, de West-Friese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en het Blauwe Hart (Markermeer-IJmeer) zijn geliefd en uniek. Ze maken Noord-Holland tot een prettige provincie om te wonen, te werken en te recreëren. De landschappen zijn van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Noord-Holland als vestigingsplaats voor internationaal concurrerende bedrijven en hun kenniswerkers.

De provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten 'Bestaand Bebouwd Gebied' tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen.

Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

De Beemster is aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden. Op grond van artikel 21 van de PRV dienen voor de gronden die gelegen zijn binnen het UNESCO-erfgoed Beemster regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het erfgoed van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie". Voor het plangebied geldt dat de wijziging van de bestemming geen negatieve invloed mag hebben op kernkwaliteiten van het erfgoed Beemster. De kwaliteiten moeten behouden blijven of versterkt worden. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt de waarde van het Beemster cultuurlandschap.

De uitgangspunten bij het toevoegen van verstedelijking in het landelijk gebied zijn opgenomen in artikel 15 van de PRV. Er moet voldaan worden aan:

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

Verderop in deze toelichting wordt aangegeven in welke mate ten aanzien van de bestemmingswijziging op het perceel 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 bredere omgeving;

- 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 nieuwe functies.

Door het analyseren van het landschap en het daarop inpassen van de nieuwe bestemming, met bouwvlak, wordt aansluiting gevonden op de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA. De ontwikkeling wordt op die manier inpasbaar gemaakt.

Landelijk Gebied

Binnen de grenzen van het 'Landelijk Gebied' zijn stedelijke functies niet zonder meer mogelijk. In beginsel zijn er geen bedrijventerreinen, kantoorlocaties, woningbouw en overige vormen van verstedelijking mogelijk, tenzij kan worden voldaan aan de afwijkingsregels die in de verordening zijn opgenomen. Tevens dient er rekening te worden gehouden met ruimtelijke kwaliteitseisen en kan een beoordeling van de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) nodig zijn. Verbrede landbouwfuncties of functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen is slechts onder voorwaarden toegestaan. Als 'Bestaand Bebouwd Gebied' wordt aangewezen de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.

In artikel 16 van de PRV is de 'Ruimte voor Ruimte regeling' opgenomen. Voor de Oostdijk 7a geldt dat de locatie gelegen is in het landelijk gebied. Buiten het 'Bestaand Bebouwd Gebied' mag niet zonder meer woningbouw worden toegevoegd. Met toepassing van artikel 16 van de PRV kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een 'Ruimte voor Ruimte regeling'. Deze regels voorzien in ieder geval in:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaatsvindt;
- c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren.

Daarnaast wordt in artikel 16, lid 2 gesteld dat een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op onder andere UNESCO-erfgoederen dient te voorzien in regels zoals hierboven benoemd.

Voor het plangebied geldt dat aan de hierboven gestelde regels moet worden voldaan om een bestemmingsplan te maken waarbij een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Allereerst moet voldaan worden aan de eis dat het bebouwde oppervlak afneemt. Op dit moment zijn er twee bouwvlakken aanwezig op het perceel. In een van de bouwvlakken is bedrijfsbebouwing aanwezig en op de andere locatie staat geen bebouwing maar is wel een woning vergund. Het agrarisch bouwvlak zal verdwijnen en de aanwezige bedrijfsgebouwen zullen gesloopt worden. De woonbestemming, met bouwvlak, maakt het mogelijk om een woning op het perceel te ontwikkelen, maar dat is ook op dit moment onder de huidige bestemming mogelijk. Door de sanering van het aanwezige bedrijf neemt het bebouwd oppervlak op het perceel af. Daarnaast moet een zekerstelling worden ingebouwd dat de aanwezig bebouwing gesloopt wordt en het bedrijf gesaneerd. Het agrarisch bouwvlak wordt in dit bestemmingsplan wegbestemd. Bouwen ten behoeve van de agrarische bestemming wordt daarmee onmogelijk gemaakt. Daarnaast is in de planregels de verplichting opgenomen dat de bebouwing gesloopt moet zijn, voordat de woning binnen de woonbestemming gebouwd wordt. Op het perceel is het nu al mogelijk één woning op te richten. Na het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming blijft dit aantal gehandhaafd. Hiermee wordt voldaan aan de regel dat niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is

om de sloop van bedoelde bebouwing te realiseren. Hiermee voldoet het plan aan de regels, zoals gesteld in de 'Ruimte voor Ruimte regeling'.

Nationaal Landschap Laag Holland

Binnen de grenzen van het Nationale Landschap geldt dat in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het desbetreffende Nationale Landschap. Nieuwe functies zijn slechts toegestaan indien zij de kernkwaliteiten behouden of versterken. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt de waarde van het Beemster cultuurlandschap. Hiervoor zijn twee mechanieken opgenomen namelijk algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden en de mogelijkheid dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afweegt of de waarde van het landschap niet aangetast wordt.

Gebied voor gecombineerde landbouw

Binnen de gebieden voor gecombineerde landbouw is het agrarisch bouwvlak toegestaan tot 1,5 hectare. Indien kan worden voldaan aan de afwijkingsregels in de verordening, is de uitbreiding noodzakelijk blijkens het bedrijfsplan, kan een bouwvlak van 2 hectare mogelijk worden gemaakt. Het perceel is gelegen in het gecombineerd landbouwgebied, maar betreft het verwijderen van een agrarisch bouwvlak. Er bestaat geen noodzaak een en ander aan te tonen op dit aspect.

Fijnmazige waterberging

In de toekomst moet anders worden omgegaan met grond- en oppervlaktewater door de optredende klimaatsverandering. Door regenval die steeds heviger zal worden, zal het huidige afwateringssysteem niet meer voldoen. Er is daarom meer bergingscapaciteit nodig. Ook zullen vaker drogere periodes voor komen waardoor een zoetwatertekort kan ontstaan. De provincie Noord-Holland heeft op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water de wateroverlastopgave vastgesteld. De provincie Noord-Holland zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de hele provincie aan te wijzen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. De waterschappen realiseren deze fijnmazige waterberging en doen dat op integrale wijze. In gebieden waar diverse grote opgaven op gebied van water, natuur, recreatie, woningbouw enzovoorts samenkomen is de provincie trekker van integrale gebiedsprojecten. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een kleinschalige ontwikkeling. Er is geen sprake van een integraal gebiedsproject waarbij allerlei belangen op elkaar afgestemd kunnen worden.

Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

In artikel 32 van de PRV is opgenomen dat een bestemmingsplan niet voorziet in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een of meer windturbines mogelijk maken. In dit bestemmingsplan wordt dit dan ook niet mogelijk gemaakt. Bij de onderbouwing van de omgevingsaspecten wordt beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing.

Conclusie

Deze ontwikkeling is passend binnen de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" en de "Structuurvisie 2040". Wel dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt gehanteerd te worden bij de inpassing van het plan om de kernkwaliteiten van het landschap te behouden en te versterken. In hoofdstuk 4 wordt daarom het ruimtelijk kader en de beeldkwaliteitseisen geschetst. Ook is een inrichtingsplan toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Op 21 juni 2010 is de “Leidraad Landschap en Cultuurhistorie” vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De leidraad is een aanvulling op de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” en de “Provinciale Ruimtelijke Verordening”. Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de ‘informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’. De ‘Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’ geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

In de leidraad staan de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen benoemd. Als een bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dient rekening te worden gehouden met deze karakteristieke eigenschappen. Het uitgangspunt is ‘behoud door ontwikkeling’. Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten het ‘Bestaand Bebouwd Gebied’ kunnen gedeputeerde staten ontheffing verlenen, mits nut en noodzaak van de ontwikkeling wordt aangetoond. Deze nut en noodzaak betekent dat aangetoond moet worden dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Hierna brengt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) advies uit over de ruimtelijke kwaliteit, aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

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

Voor De Beemster gelden de algemene beleidslijnen voor Nationale Landschappen en UNESCO-werelderfgoederen. In deze beleidslijnen zijn elementen, structuren en gebieden opgenomen die vanwege hun archeologische en/of cultuurhistorische waarde van mondiale betekenis zijn en die vanuit dat perspectief extra bescherming behoeven. Voor De Beemster geldt dat de indeling van volkomen vierkanten als een unieke structuur wordt benoemd. De ruimtelijke hoofdstructuur van dit gebied moet dan ook gerespecteerd worden.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in droogmakerij De Beemster. Ontwikkelingen in dit gebied mogen niet in strijd zijn met het beleid voor het UNESCO-werelderfgoed. In hoofdstuk 4 en het bijbehorende inrichtingsplan wordt dieper ingegaan op de relatie tussen de nieuwe ontwikkeling aan de Oostdijk 7a en de kernkwaliteiten behorende bij het droogmakerijlandschap.

Provinciaal Waterplan 2010 -2015

Het “Provinciaal Waterplan 2010-2015” beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het waterplan heeft het motto ‘Beschermen, benutten, beleven en beheren’. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het

Noordzeekanaal. Het hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde gegarandeerd is en blijft. Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied blijft gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding ontstaat, dient het verlies van de watercapaciteit in beginsel te worden gecompenseerd.

Conclusie

De kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling heeft naar verwachting geen verlies van de watercapaciteit tot gevolg. In het huidige bestemmingsplan is het immers al toegestaan om een woning te realiseren bij het agrarisch bedrijf. De woning zal nu ontwikkeld worden binnen de woonbestemming. Hiertoe wordt een nieuw bouwvlak opgenomen welke kleiner is dan het aanwezige bouwvlak voor de bedrijfswoning in het huidige bestemmingsplan. Hier komt bij dat de aanwezige agrarische bebouwing wordt gesaneerd en het agrarisch bouwvlak zal verdwijnen. De feitelijke bebouwingsmogelijkheden op het perceel nemen af. Om de effecten van de ontwikkeling op het water in kaart te brengen is een watertoets uitgevoerd. Het resultaat hiervan is terug te vinden in paragraaf 6.5 van het hoofdstuk onderzoek van de omgevingsaspecten.

3.3 Gemeentelijk beleid

Beemstermaat – Structuurvisie van de gemeente Beemster

Op 10 juli 2012 is de structuurvisie van de gemeente Beemster, “Beemstermaat”, vastgesteld. In de visie is een tweeledige ambitie voor De Beemster opgenomen. Ten eerste wil men De Beemster als werelderfgoed in stand houden en toegankelijk en beleefbaar maken. Ten tweede wil men De Beemster ontwikkelen als hoogwaardig agrarisch productiegebied en woon- en werkgebied.

Als kernwaarden van De Beemster worden de openheid van het polderlandschap, het historisch sloten- en wegenpatroon met beplanting, de ringvaart met ringdijk, de structuur en ligging van de dorpen, het raster van de bebouwing, de indeling van de erven, het functionele, agrarische gebruik van deze droogmakerij en de originele maatvoering en verkaveling benoemd. Om deze kwaliteiten te bewaken zijn de volgende ‘Gouden Regels’ ontwikkeld:

1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van ‘Des Beemsters’. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerp-opgave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.
2. De Beemster is een werkpolder: binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur moet (ruimtelijke en functionele) verandering mogelijk zijn.
3. De hiërarchie in de ruimtelijke structuur is van groot naar klein: van De Beemster als geheel naar het architectonisch detail.
4. De landschappelijke openheid is een belangrijke, maar kwetsbare kwaliteit van De Beemster. De droogmakerij bestaat visueel-landschappelijk uit een aantal ‘kamers’, begrensd door randen met bebouwing en opgaande beplanting: de dorpen, de beboomde wegen met agrarische erven en de ringdijk. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen plaats in dezelfde zones en langs dezelfde weggedelen waar nu bebouwing staat. De openheid van de kamers blijft zo gewaarborgd.

5. Het hiërarchisch opgebouwde watersysteem, lopend vanaf de kavelsloten via het grid van de hoofdafwatering tot de Beemsterringvaart, is de blauwdruk voor de structuur. Dit watersysteem, zoals in kaart vastgelegd op de Kopergravure (1644), moet gerespecteerd worden, zowel het tracé als het dwarsprofiel.
6. De wegen vormen de functionele ontsluitingsstructuur van De Beemster en begrenzen de 'landschappelijke kamers' van de polder. De wegprofielen zijn van essentieel belang: de weg zelf, bermen en eventuele taluds, de doorgaande boomstructuur, flankerende sloten.
7. Het erf is de ordenende bouwsteen van het buitengebied. Erfinrichting en bebouwing zijn onlosmakelijk verbonden met De Beemster als geheel.
8. Bebouwingsstructuren worden vanuit het grotere geheel benaderd: vanuit het landschap naar de bebouwing. De randen van de dorpskernen zijn van groter belang dan de binnengebieden.
9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

Ten aanzien van wonen in het buitengebied is opgenomen dat het vestigen van nieuwe particuliere woningen in het buitengebied van De Beemster niet is toegestaan. Daarmee wordt de openheid van het raster en het doorzicht naar het open landschap gehandhaafd. Echter kan bij de sanering van een agrarisch bedrijf, afhankelijk van de verkavelingsmogelijkheden aan het lint ter compensatie een of meer woningen in het bouwvlak worden geplaatst.

Conclusie

Het toestaan van een extra woning in het buitengebied is niet uitgesloten wanneer een agrarisch bedrijf gesaneerd wordt. De toevoeging van een woning is daarmee passend maar moet wel aansluiten bij de kernkwaliteiten van De Beemster. Bij de verdere uitwerking en inpassing in het inrichtingsplan is rekening gehouden met de 'Gouden Regels'.

Beemster Omgevingsnota

De "Beemster Omgevingsnota" is vastgesteld op 10 juli 2012. Het doel van de omgevingsnota is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. De omgevingsnota richt zich primair op de belevingswaarde van de omgeving. In de omgevingsnota wordt niet geregeld welke functies op welke plek komen en hoe omvangrijk en flexibel het programma is. Dit soort zaken regelt het bestemmingsplan. In de omgevingsnota staan uitspraken over hoe een toegestane functie en een toegestaan volume het beste kunnen worden ingepast en uitgevoerd. Deze uitspraken moeten ervoor zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster op de beste manier behouden blijft en versterkt wordt.

In de omgevingsnota worden drie schaalniveaus onderscheiden die onderling verbonden zijn en van groot naar klein lopen. Het idee hierachter is dat bij het beoordelen van ruimtelijke ingrepen steeds van het geheel naar details gekeken wordt. Deze manier van denken leidt ertoe dat bij de beoordeling van ruimtelijke ingrepen het accent verschuift van het object als zodanig, bijvoorbeeld een ingreep op een erf, naar het object in zijn omgeving (de hele Beemster). De drie schaalniveaus zijn:

- Macroniveau: De Beemster als geheel;
- Mesoniveau: de structuur van De Beemster, van Beemsterkamer tot Beemsterkavel, met wegen en water en gebouwde structuren als kernen en reeksen bebouwing;

- Microniveau: erfniveau (boerderijerf, tuinderserf, buitenplaatserf, ringdijkerf) en 'binnengebieden' in de kernen.

Naast schaalniveaus wordt ook onderscheid gemaakt tussen gebieden en objecten die een belangrijke rol spelen in het werelderfgoed-karakter van de polder, en gebieden en objecten die daarvoor van mindere betekenis zijn.

Het plangebied aan de Oostdijk 7a valt op basis van de gebiedsindeling in de omgevingsnota in het buitengebied. Voor het buitengebied geldt het regieniveau 'bijzonder'. Voor het regieniveau 'bijzonder' geldt dat bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die primair 'Des Beemsters' zijn de regie is gericht op het accentueren van de bijzonderheid: de betekenis van de ingreep voor de omgeving en zelfs voor De Beemster als geheel.

Conclusie

De ruimtelijke kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden. Bij de verdere uitwerking en inpassing in het inrichtingsplan is rekening gehouden met de drie schaalniveaus en het regieniveau 'bijzonder' die op het buitengebied van toepassing is. De criteria voor ruimtelijke kwaliteit zullen in het gedeelte ruimtelijk kader en beeldkwaliteitseisen nader beschouwd worden.

Woonvisie Beemster 2008+

Op 26 juni 2008 is de "Woonvisie Beemster 2008+" vastgesteld. De gemeente Beemster is gekarakteriseerd als woon- en werkgemeente met een overwegend landschappelijke inrichting. De zuidoosthoek heeft een meer stedelijke inrichting. Het motto van de woonvisie is: 'vier vitale dorpen'. De drie hoofdthema's van de gemeente zijn:

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

In de woonvisie is een woningbouwprogramma opgenomen van in totaal 925 nieuwbouwwoningen voor de periode tot 2020 in de gehele gemeente, hoofdzakelijk in Zuidoostbeemster en Middenbeemster. Het programma is vooral gebaseerd op de vraag van de eigen inwoners. Extra aandacht zal besteed worden aan woningen voor huishoudens van 55 jaar en ouder en voor starters in de koopsector.

De verslechterde economische situatie is in 2012 aanleiding geweest om de belangrijkste gegevens uit de woonvisie te actualiseren. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens nog steeds toeneemt. Uit het rapport blijkt dat de omvang van de voorspelde groei uiteenloopt, met name voor de periode na 2020. De groei is afhankelijk van factoren als migratie en van nieuwbouw in de Beemster zelf en in omliggende gemeenten. Tot 2020 betekent dit voor De Beemster een woningbehoefte van 180 tot 260 woningen, dus gemiddeld 20 tot 30 woningen per jaar.

Conclusie

Er wordt één woning toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Beemster. Gezien de woningbouwbehoefte is dit een passende ontwikkeling. Om te zorgen voor een goede woonomgeving en het behoud van het karakter van de Beemster worden de uitgangspunten van de structuurvisie en omgevingsnota gehanteerd. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid en zijn uitgangspunten bekend voor de inrichting van het perceel passend bij de Beemster.

Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster

De gemeente Beemster heeft in januari 2003 de "Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster" vastgesteld. Het doel van het archeologiebeleid is om op een effectieve, controleerbare en

klantvriendelijke wijze met het archeologisch erfgoed om te gaan. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen kunnen in een vroeg stadium worden geïnformeerd welke archeologiecriteria van toepassing zijn. In de beleidsnota worden archeologische waarden beschreven en wordt voorgesteld hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen geregeld dient te worden.

De Oostdijk 7a valt in de archeologische gebiedsbeschrijving voor 'overig grondgebied'. Het overig grondgebied van de gemeente kan archeologische waarden bevatten, maar de ligging daarvan is nog onbekend. Er kunnen zowel resten aanwezig zijn van prehistorische als van vroegmiddeleeuwse nederzettingen, waarvan de positie van tevoren niet of moeilijk is in te schatten. Daarnaast zijn ook uit latere tijd nog verschijnselen te verwachten, zoals de onderbemalingsmolentjes, waarvan vrijwel niets bekend is. Voor het 'overig grondgebied' van de gemeente Beemster wordt een regulier archeologiebeleid gevoerd. Dit archeologieregime wordt gerealiseerd door het gebied als zone op de verbeelding aan te geven en hieraan een aanlegvergunningstelsel te verbinden. In geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van meer dan 5.000 m² dient met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden, tenzij er omtrent deze werkzaamheden iets anders is geregeld.

Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad besloten het archeologiebeleid te wijzigen. Vanwege de lage trefkans is besloten dat er geen archeologieregime van toepassing is op het 'overig grondgebied'. Het opnemen van het regime brengt onnodige kosten met zich mee voor aanvrager en gemeente, want een archeologisch onderzoek is dan verplicht terwijl de trefkans laag is.

Conclusie

Het archeologisch beleid dient vertaald te worden in de regels van het bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan geldt dat het plangebied is gelegen in de archeologische gebiedsbeschrijving voor 'overig grondgebied'. Voor het 'overige grondgebied' geldt dat hierop geen archeologieregime van toepassing is (besluit 26 juni 2008). Ten aanzien van archeologie worden in dit bestemmingsplan dan ook geen regels opgenomen voor archeologie. Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet.

Polder Paarden - Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken

In 2008 is voor De Beemster de beleidsnota "Polder Paarden – Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken" opgesteld. De nota kent twee hoofdonderdelen: (professionele) paardenhouderijen en paardenbakken bij particulieren.

De nota geeft het gewenste beleid ten aanzien van paardenbakken weer. Het oprichten van een paardenbak op een woonbestemming of een bestemming die als zodanig wordt gebruikt, is in strijd met het bestemmingsplan. Bij een herziening van het bestemmingsplan worden nieuwe paardenbakken voor particulieren alleen toegestaan bij een woonbestemming onder de hieronder genoemde voorwaarden:

- het eigendomsperceel moet groter zijn dan 5000 m²;
- de paardenbak mag niet groter zijn dan 800 m²;
- de paardenbak moet in lengterichting worden aangelegd;
- de paardenbak moet op gearceerde gronden worden aangelegd;
- ingeval de gearceerde gronden kleiner zijn dan 1500 m² en bestaande bebouwing realisering van een paardenbak binnen gearceerde gronden onmogelijk maakt, mag de paardenbak in z'n geheel op productiegebied I worden gerealiseerd;
- ingeval de gearceerde gronden kleiner zijn dan 1500 m² dient de paardenbak binnen 40 meter vanaf de grens van gearceerde gronden met productiegebied I te worden gerealiseerd;

- ingeval de oppervlakte van de gearceerde gronden ligt tussen 1500 m² en 2500 m² en bestaande bebouwing realisering van een paardenbak binnen gearceerde gronden onmogelijk maakt, mag de paardenbak deels op productiegebied I worden gerealiseerd;
- ingeval de oppervlakte van de gearceerde gronden ligt tussen 1500 m² en 2500 m² dient de paardenbak binnen 20 meter vanaf de grens van gearceerde gronden met productiegebied I te worden gerealiseerd;
- de paardenbak dient in ieder geval binnen 100 meter van de bestemming wegen te worden gerealiseerd;
- de paardenbak dient overwegend in het verlengde van bestaande bebouwing te worden gesitueerd;
- indien de paardenbak in z'n geheel binnen gearceerde gronden ligt, mogen er lichtmasten op deze gearceerde gronden worden gerealiseerd;
- lichtmasten mogen niet hoger zijn dan 5 meter en mogen niet leiden tot lichtoverlast;
- voor zover de paardenbak op productiegebied I wordt gerealiseerd, dient deze binnen de "verlengde" grenzen van de gearceerde gronden te worden gesitueerd;
- de paardenbak mag van een omheining van maximaal 1,5 meter hoogte worden voorzien;
- de paardenbak dient op basis van de ontwikkelingsvisie des Beemsters landschappelijk te worden ingepast, inhoudende dat voor de omheining ervan gebruik moet worden gemaakt van streekeigen beplanting en/of materialen die niet opvallen in het landschap.

Conclusie

Op basis van de beleidsnota is het toegestaan een paardenbak te realiseren aan de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster. De paardenbak dient echter zo goed als mogelijk binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' en in het verlengde van de woning te worden gesitueerd. Lichtmasten zijn alleen toegestaan binnen het bestemmingsvlak en niet daarbuiten. Daarnaast dient de paardenbak landschappelijk ingepast te worden. In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met bovengenoemde voorwaarden.

4 RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEITSEISEN

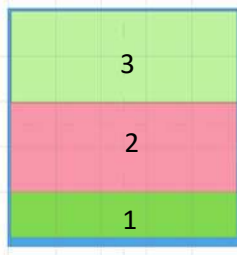
In bijlage 1 is het “Inrichtingsplan Oostdijk 7a Zuidoostbeemster” opgenomen. In dit inrichtingsplan is aandacht besteed aan de relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en de landschappelijke karakteristieken van de Beemster. Het toont aan hoe de nieuwe ontwikkeling aan de Oostdijk 7a past in en versterking geeft aan de bestaande landschappelijke en aardkundige elementen. Het inrichtingsplan gaat in op:

- het beleidskader;
- de historische structuur;
- de ordeningsprincipes;
- de bebouwingskarakteristiek;
- de beeldkwaliteitseisen.

De analyse van de bovengenoemde onderwerpen heeft geleid tot een motivatie van de inrichting van het perceel aan de Oostdijk 7a. De uitkomsten van de analyse zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

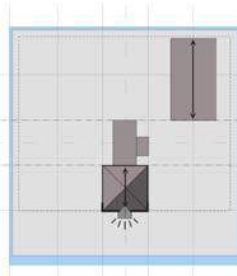
4.1 Uitgangspunten inrichting

De analyse van de omschreven structuren, principes, karakteristieken en kwaliteiten hebben geleid tot uitgangspunten om een erf in te delen en in te richten. Het erf aan de Oostdijk 7a zal niet langer als boerenerf in gebruik blijven, maar er zal een woonerf ontstaan waarbij het gebruik, de bebouwing en de inrichtingsprincipes worden gehanteerd zoals hieronder worden besproken.



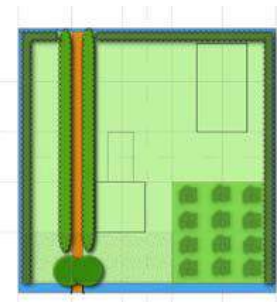
Kavelvorm, gebruik en geometrie (bestemming en gebruiksregels)

Het woonerf aan de Oostdijk 7a is ingedeeld in drie zones. Zone 1 is de tuinzone met daarin het hoofgebouw, de stolp. De tweede zone vormt een overgangsgebied waarin de schuur-stal, de paardenbak en de paddock gesitueerd worden. Zone 3 blijft voor agrarisch gebruik beschikbaar. Er is geen agrarisch bouwvlak aanwezig. Dit betekent dat in zone 3 geen agrarische bebouwing mogelijk is.



Bebouwing (bouwregels)

Het hoofgebouw wordt voorop het perceel gesitueerd en bevindt zich in de tuinzone. Deze zone blijft verder onbebouwd tot aan de achtergevel van de woning. Bijbehorende bouwwerken staan achter het hoofgebouw in de overgangszone. Deze bouwwerken worden gebruikt voor kleinschalige activiteiten. In dit geval voor het houden van paarden. In deze zone wordt een schuur-stal, een paardenbak en paddock gerealiseerd. Het achtererf blijft vrij van bebouwing.



Inrichtingsprincipes (aanlegvergunningstelsel)

De inrichtingsprincipes, zoals aanwezig, zullen worden gehandhaafd en versterkt. De kavelbrug, poort (met hek), poortwachters (bomenrij aan de slootzijde) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap zullen gehandhaafd blijven. Ook de afbakening van het erf door een sloot en streekeigen erfbeplanting vaak bestaand uit een enkele bomenrij op de rand van het erf blijft bestaan. Hoe het erf er verder uit gaat zien qua beplanting is op dit moment nog niet bekend.

4.2 Inrichting Oostdijk 7a

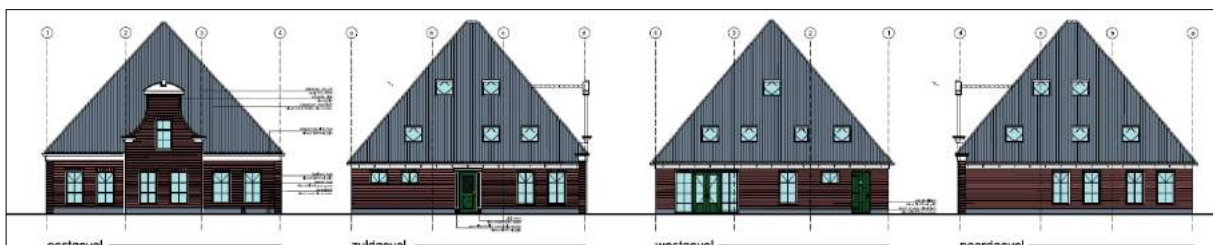
Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is een inrichting voor het perceel Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster gemaakt. De volledige verbeelding van de inrichting is opgenomen in bijlage 1. In figuur 4 wordt een uitsnede getoond.



Figuur 4 Uitsnede inrichting Oostdijk 7a

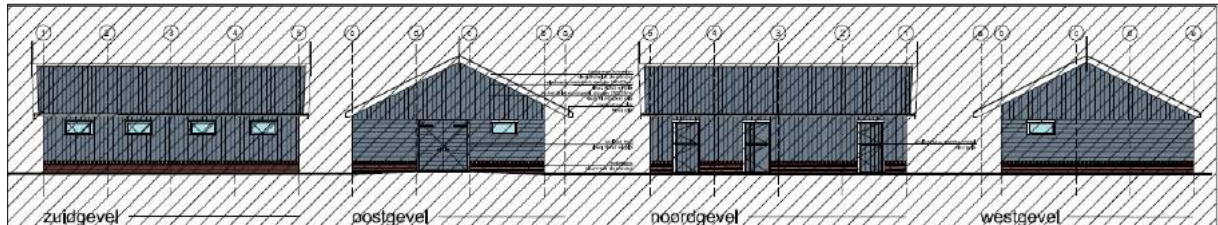
De inrichting laat zien dat de bebouwing aan de zuidzijde op afstand van de burens en naast het erfpad is gesitueerd. Hiermee blijft het uitzicht op het landschap voor de burens in stand. Voor de bewoners van de stolp ontstaat een zichtlijn richting het noordwesten die vrij van bebouwing is. Daarnaast geeft het concentreren van de bebouwing op de voorzijde van het perceel de mogelijkheid de openheid van het achterland meer te ervaren vanaf de Oostdijk.

Het voorerf, de tuinzone, is vrij van bebouwing. Op ongeveer 20 meter van de erftegengang wordt de stolp gebouwd. De maat van de stolp is minimaal 15 bij 15 meter (figuur 5). De locatie van de stolp is gebaseerd op het bestaande palenplan uit de eerdere aanvraag om een omgevingsvergunning. De palen zijn echter niet in het veld zichtbaar. In de regels van het bestemmingsplan zal daarom een flexibiliteit opgenomen worden om nog wat speelruimte te hebben, mocht blijken dat de daadwerkelijk positie van de palen iets afwijkt van de verleende bouwvergunning.



Figuur 5 Gevelaanzichten te bouwen stolp (15 bij 15 meter)

Op 10 meter achter en in het verlengde van de stolp staat een schuur-stal van 10 bij 12 meter (figuur 6). Achter de schuur-stal is een paardenbak en paddock aangegeven. De paardenbak heeft een maat van 20 bij 40 meter en ligt in het verlengde van de bebouwing. Tussen de paardenbak en de schuur-stal is een afstand van 5 meter aangehouden. De paddock sluit direct aan op de paardenbak. De paddock is 15 bij 22,5 meter. De schuur-stal, de paardenbak en de paddock zijn gesitueerd in het overgangsgebied. De rest van het erf is grasland en blijft vrij van bebouwing. Het bestaande erfpad en de beplanting aan de zuidzijde blijft gehandhaafd. Hoe het erf er verder uit gaat zien qua beplanting is op dit moment nog niet bekend.



Figuur 6 Aanzichten schuur-stal (10 bij 12 meter)

Volgens het 'Des Beemsters' dienen kleine bijgebouwen bij voorkeur direct achter de achtergevel van de stolp te staan. In sommige gevallen zijn vrijstaande bouwwerken toegestaan, maar deze moeten dan wel ruimtelijk in balans met de stolp gepositioneerd worden. De schuur-stal is op afstand van de achtergevel van de stolp gepositioneerd. Dit is gedaan vanuit functioneel oogpunt en in verband met het woongenot van de bewoners van de stolp. Om de stolp, de schuur, de paardenbak en de paddock bij elkaar te houden zijn de afstanden, bijvoorbeeld tussen de stolp en de schuur, beperkt. Wanneer de schuur meer achter de woning geplaatst wordt, komt de schuur op kortere afstand tot de woonkamer en een eventueel terras achter de woning. Dit is voor het woongenot, onder andere het uitzicht naar het open landschap, niet gewenst. Daarnaast is de positie vanuit functioneel oogpunt gewenst. De positie direct naast het erfpad is bijvoorbeeld voor de afvoer van mest wenselijk. Deze manier van inrichten maakt een onderscheid mogelijk tussen de tuinzone, met daarin de stolp, wat gezien wordt als woongebied en de overgangszone waarin bebouwing en voorzieningen aanwezig zijn voor het houden van paarden. Hierbij wordt een afstand van tien meter aangehouden tussen beide zones. Deze afstand maar ook de onderlinge afstanden tussen de schuur-stal, de paardenbak en de paddock zijn in samenhang met elkaar en in relatie tot de stolp gezien. Er is ruimtelijk gezien dan ook een goede balans aanwezig op het perceel.

4.3 Conclusie

Voor de inrichting van het perceel aan de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster is getracht een goede balans te vinden tussen het behouden van bestaande kwaliteiten en het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling. De bestemming, op de kop van de kavel aan de Oostdijk, wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Door deze wijziging verandert er niets aan zowel de ruimtelijke karakteristiek, alsook aan het feitelijk gebruik. Op dit moment is deze zone namelijk al bedoeld voor wonen bij het agrarisch bedrijf. Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit treedt een duidelijke verbetering op.

Aan de hand van de principes van de Beemster is een inrichting ontwikkeld. Het perceel ligt in het open landschap van de Beemster aan de westzijde van de Oostdijk. De openheid en doorzichten zijn dan ook van essentieel belang. Op het perceel zijn glasopstanden aanwezig, evenals een tijdelijke woonunit. Ook is de fundering aanwezig voor de bouw van een woning. De kassen en overige bebouwing worden gesloopt of verwijderd. Deze ontwikkeling komt de openheid van het landschap ten goede. Buiten het woonvlak worden de gronden ingericht als weiland. Door het gebruik van dit deel van het perceel als

weiland, in combinatie met de paardenbak, wordt het agrarisch karakter behouden. Dit is een belangrijke ruimtelijke kwaliteitseis in deze omgeving.

Na analyse is gekomen tot een inrichting waarbij de stolp wordt gesitueerd aan de voorzijde van het perceel. Naast de afstand tot de burens en de Oostdijk is de positionering gebaseerd op het palenplan van de eerder verleende bouwvergunning. Op tien meter daarachter wordt een schuur-stal gebouwd. Dit bouwwerk zal overwegend gebruikt worden voor het houden van paarden. In het verlengde van de bebouwing wordt een paardenbak aangelegd, met direct daarop aangesloten een paddock. De rest van het erf is grasland en blijft vrij van bebouwing. Het bestaande erfpad en de beplanting aan de zuidzijde blijft gehandhaafd. Hoe het erf er verder uit gaat zien qua beplanting is op dit moment nog niet bekend.

Met deze inpassing wordt recht gedaan aan het behoud van structuren, principes, karakteristieken en kwaliteiten die typerend zijn voor het landschap in de Beemster. Daarnaast is het perceel ook vanuit functioneel oogpunt ingericht op een manier waarbij een balans bestaat tussen de aanwezige bebouwing en het gebruik daarvan.

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, verkeer en parkeren. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voor of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

5.1 Geluidshinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. De functie wonen is een geluidsgevoelige functie.

Wegverkeerslawaaï

De Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidszone, voor de geluidsbelasting van de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven. Echter dient dit in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing bij de uitwerking van een concreet bouwplan wel nader onderbouwd te worden.

Bij het projecteren van nieuwbouw met woonmogelijkheden, is sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tot 48 dB kan nieuwbouw plaatsvinden zonder ontheffing. Bij een hogere geluidsbelasting dienen maatregelen aan de bron (asfalt), overdracht (scherm) of ontvanger (gevelisolatie) onderzocht te worden.

Binnen het plangebied wordt een geluidsgevoelige functie toegevoegd. Daarnaast geldt voor de Oostdijk een maximum snelheid van 60 km/uur. Deze weg valt hiermee onder de werking van de Wgh. Deze twee aspecten geven normaliter aanleiding tot het verrichten van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï. In het geldend bestemmingsplan is de toevoeging van een woning al mogelijk. Deze woning is ook vergund en mag al gebouwd worden. De voorgevel van de gewenste stolp in voorliggende plan komt op nagenoeg dezelfde locatie als die van de woning die reeds vergund is. Nu aansluiting is gezocht op de vergunde situatie, de aanwezige palen en de afstand tot de Oostdijk gelijk blijft aan de reeds vergunde situatie is de uitvoering van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk..

Bij de bouw van de stolp moet worden vastgesteld of de binnenwaarde (de geluidsbelasting binnen de geluidsgevoelige vertrekken van de woning) zal voldoen aan de normen van het Bouwbesluit. Volgens het Bouwbesluit dienen gevels van nieuwe woningen minimaal 20 dB geluidswerend te zijn. In artikel 111b, lid 2 van de Wgh staat dat de geluidsbelasting binnen de woning ten hoogste 33 dB (A) dient te bedragen.

Bij het vaststellen van de eventueel benodigde aanvullende geluidswering in de gevel(s) moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevel(s). Dit is de totale geluidsbelasting van het verkeer op alle in de omgeving aanwezige wegen, zonder toepassing van de correctie volgens artikel 110g Wgh.

Spoorweglawaai

Via 'Hoofdstuk VII Zones langs spoorwegen' biedt de Wet geluidhinder bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai. Daarbij gaat het om nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart).

Het beoogde ontwikkeling ligt niet in de directe nabijheid van een spoorweg. Dit betekent dat er geen geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd binnen de zone waar akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai noodzakelijk is.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan Industrielawaai. Wanneer er binnen de geluidszone rond het industrieterrein voor gronden een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan wordt genomen, moeten de voorkeurswaarden of de vastgestelde hogere waarden voor geluidsgevoelige bestemmingen worden gevolgd. De voorkeursgrenswaarde voor woningen is 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde voor geprojecteerde woningen ten tijde van de eerste zonevaststelling is 55 dB(A) en voor de destijds aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A).

In de omgeving van het plangebied is geen industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Wat betreft geluidshinder vanwege spoorweglawaai en Industrielawaai kan geconcludeerd worden dat deze geen belemmering vormen voor het plan. Als het gaat om het aspect geluidshinder vanwege wegverkeerslawaai dient bij de bouw van de stolp aangetoond te worden dat de binnenwaarde voldoet aan de normen van het Bouwbesluit. De uitvoerbaarheid van het plan is hierdoor niet in het geding.

5.2 Hinder van bedrijven

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Rondom het plangebied vinden agrarische activiteiten plaats en zijn mogelijkheden tot het uitoefenen van agrarische bedrijven. Echter zijn er op korte afstand, binnen 200 meter, geen agrarische bouwvlakken aanwezig. Hiermee is de hinder van omliggende bedrijven op de woning en de eventuele beperkingen van de woning op omliggende bedrijven beperkt. Op grond van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" worden aan bedrijven gerelateerd aan landbouw en dienstverlening ten behoeve van landbouw richtafstanden gehanteerd ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar. In de meeste gevallen vallen deze richtafstanden binnen een afstand van 200 meter. Binnen 200 meter van de te bouwen woning zijn geen agrarische bouwvlakken aanwezig. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan een perceel met de functieaanduiding caravanstalling. De woning komt op meer dan 100 meter ten opzichte van caravanstalling. Beide functies zullen elkaar niet hinderen op deze afstand als het gaat om geur, stof, geluid en gevaar.

Conclusie

Als het gaat om milieuhinder van bedrijven en voorzieningen wordt dit bestemmingsplan niet gehinderd in de uitvoerbaarheid. De richtafstanden tussen de verschillende functies (wonen, bedrijven en agrarisch) zijn ruim voldoende om elkaar niet te hinderen in het kader van geur, stof, geluid en gevaar.

5.3 Bodemsituatie

De Wet bodembescherming is gericht op het voorkomen en bestrijden van bodemverontreiniging en op de sanering van bestaande bodemverontreiniging. In de wet is een verplichting opgenomen. Deze verplichting stelt dat een ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden, dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, maatregelen te nemen. Deze maatregelen dienen ervoor de verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Er moet worden onderzocht of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarnaast is wettelijk bepaald dat een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Grondslag heeft op 30 juni 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. De onderzoeksresultaten uit het bodemonderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

“De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster is vastgelegd.

De gestelde hypothese, dat geen verontreiniging wordt verwacht boven de 95- percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart, is bevestigd. Er zijn zowel in de boven- als in de ondergrond geen verhogingen aangetoond. In het grondwater is de concentratie barium licht verhoogd. Er zijn geen verhogingen aan bestrijdingsmiddelen gemeten.

De matige bijmenging van slib in boringen 01 en 02 wijst op een slootdemping. Op basis van oud kaartmateriaal werd geen demping verwacht. Met de analyse van het dempingsmateriaal (mengmonster OG1) zijn geen verhogingen aangetoond. De sloot is vermoedelijk gedempt met gebiedseigen grond.

De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de beoogde bestemming “Wonen met tuin” en geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.”

Bovengenoemd onderzoek richt zich op de voorzijde van het perceel. Op de achterzijde van het perceel is een kas aanwezig. Deze kas wordt gesloopt. Naar verwachting zijn in de kas bestrijdingsmiddelen gebruikt en heeft er een olietank gestaan in verband met de verwarming van de kas. Op die grond is het uitvoeren van een bodemonderzoek op de locatie waar nu de kas staat verplicht. Na de sloop van

de kas zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In de planregels is in het artikel 'Wonen' opgenomen dat op deze gronden slechts een woning mag worden gebouwd, nadat de aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen zijn verwijderd en de bodemkwaliteit geschikt is bevonden voor het beoogd gebruik. Hiermee is de verplichting gewaarborgd dat eerst een verkennend bodemonderzoek op de achterzijde van het perceel wordt uitgevoerd, voordat de woning gebouwd wordt.

Conclusie

In het kader van de onderzoeksplicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Het verkennend bodemonderzoek toont aan dat er geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zijn. De bodemgesteldheid op de locatie van de kassen, op de achterzijde van het perceel, wordt na de sloop van de kassen onderzocht. Deze verplichting is gewaarborgd in de planregels van dit bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer voor luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet verving het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt gevoelige bestemmingen (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die 'in betekende mate' (IBM) en 'niet in betekende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De wetgeving voorziet tevens in het zogenaamde "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit" (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

In de "Regeling NIBM" is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw, 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De Nsl-Monitoringstool Luchtkwaliteit van de Rijksoverheid geeft aan dat de luchtkwaliteit vanwege het wegverkeer op alle beoordelingspunten in de omgeving van het plangebied lager is dan 35 ug/m³. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 ug/m³. Voorts blijven de overschrijdingsdagen onder de 35 dagen. Dit is onder de grens van 40 dagen.

Conclusie

Er is sprake van een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het betreft immers een bestemmingswijziging waarbij een woning al toelaatbaar was, maar nu als zodanig wordt bestemd. Gelet op dit feit is het aannemelijk dat de luchtkwaliteit niet verslechterd door de wijziging van de bestemming. Daarnaast is op basis van de Nsl-Monitoringstool aannemelijk dat de luchtkwaliteit onder de grenswaarde van 40 ug/m³ blijft.

5.5 Waterhuishouding

Conform artikel 4.2 'verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak' van de keur is geen vergunning noodzakelijk. Volgens artikel 4.2. is voor ontwikkelingen die een toename van verhard oppervlak van 800 m² of meer mogelijk maken, een vergunning nodig. De ontwikkeling uit het voorliggende bestemmingsplan komt niet boven de norm van de verharding. Er is dan ook geen vergunning noodzakelijk.

Het is verstandig dat de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft plaatsgevonden. Op 15 juli 2015 is voor het "Bestemmingsplan Oostdijk 7a" een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Het advies van het hoogheemraadschap luidt:

"Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) heeft u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan Bestemmingsplan Oostdijk 7a. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

DEEL I

Hieronder vindt u de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is:

Het ingetekende plangebied heeft de volgende zonerings (kaartlagen) geraakt:

- Zoning regionale waterkering

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

DEEL II

Dit tweede deel van het advies kunt u direct gebruiken om een aanzet te maken voor de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen."

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voegt geen bouwrechten toe aan het perceel die kunnen leiden tot extra verharding. Binnen de huidige bestemming is het al mogelijk om een woning te realiseren. Hiertoe is een bouwvlak opgenomen en een vergunning afgegeven. Tevens is een bouwvlak aanwezig voor het agrarisch bedrijf. Dit bouwvlak wordt met dit bestemmingsplan wegbestemd. Aangezien de bouwrechten op het perceel verminderd worden, nemen de mogelijkheden tot verhard oppervlak af. Het is niet noodzakelijk een vergunning van de keur aan te vragen. Uit de Digitale Watertoets is gebleken dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de normale procedure moet worden gevolgd.

5.6 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de "Vogelrichtlijn" (VR) en de "Habitatrichtlijn" (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming, als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de "Natuurbeschermingswet" van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de "Flora- en faunawet" (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten;
- de Natura 2000 gebieden.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in een van de beschermde natuurgebieden van Nederland. Dit blijkt uit de 'Gebiedendatabase' van het Ministerie van Economische Zaken. Deze database bevat alle informatie over de beschermde natuurgebieden van Nederland namelijk de Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), Wetlands en Beschermde Natuurmonumenten, Nationale parken, Nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur.

In de nabijheid van het plangebied zijn wel Nationale Landschappen aanwezig, namelijk Laag Holland en de Stelling van Amsterdam. Binnen de grenzen van het Nationale Landschap geldt dat in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het desbetreffende Nationale Landschap. Nieuwe functies zijn slechts toegestaan indien zij de kernkwaliteiten behouden of versterken. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt de waarde van het Beemster cultuurlandschap. Hiervoor zijn twee mechanieken opgenomen namelijk algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden en de mogelijkheid dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afweegt of de waarde van het landschap niet aangetast wordt.

In het kader van de Flora- en Faunawet moet geïventariseerd worden of er sprake is van beschermde natuurwaarden en soorten die schade ondervinden van de ontwikkeling. Voor deze soorten is een ontheffing ex artikel 75 noodzakelijk, als de soorten schade ondervinden van de ontwikkelingen.

Door een ecooloog van Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot is op 14 augustus 2015 beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkeling. Het rapport van Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot van 26 augustus 2015 is als bijlage toegevoegd. Uit de quickscan ecologie wordt het volgende geconcludeerd:

- *“Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en (kleine) zoogdieren.*
- *Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.*
- *Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.*
- *In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.*
- *Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.*

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht (zie §4.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- *Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.*

Overige natuurwetgeving

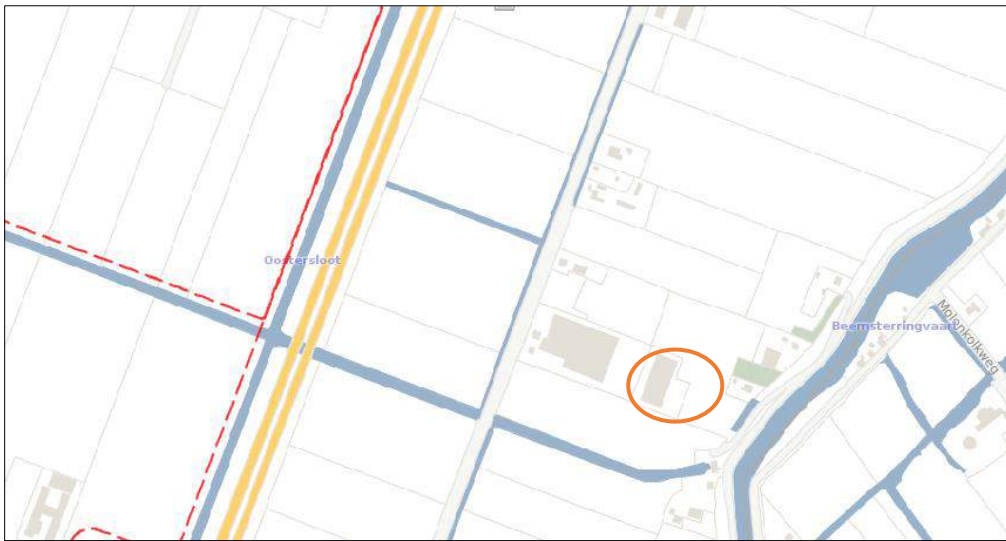
Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van de beschermde gebieden genoemd in §4.2 t/m §4.4, is op voorhand uit te sluiten dat het project negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zal hebben. Er is derhalve geen andere natuurwetgeving aan de orde in het plangebied dan de besproken Flora- en faunawet.”

Conclusie

Er dient rekening gehouden te worden met de kernkwaliteiten van het landschap. In het bestemmingsplan vindt deze waarborging plaats door de toepassing van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. In het kader van de Flora- en faunawet is een quickscan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. De quickscan toont aan dat negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden op voorhand is uit te sluiten.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.



Figuur 7 Uitsnede risicokaart provincie Noord-Holland, met aanduiding plangebied

Conform de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn in de buurt van het plangebied geen risicovolle inrichtingen weergegeven. Op de bovenstaande kaart (figuur 7) zijn een buisleiding en de autosnelweg A7 te zien. Deze hogedruk aardgastransportleiding, ter hoogte van de autosnelweg A7, en de A7 zelf bevinden zich echter op een afstand groter dan 500 meter van het plangebied. Het invloedsgebied valt buiten het plangebied.

Conclusie

Het perceel bevindt zich op een dusdanige afstand van de buisleiding en de rijksweg A7 dat een onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

5.8 Kabels en leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. In en rondom het perceel lopen geen kabels en leidingen die ontwikkelingen op deze locatie belemmeren. Er is geen overleg met de leidingbeheerder nodig.

Conclusie

Er zijn geen kabels en leidingen bekend die ruimtelijke beperkingen opleveren voor de gewenste ontwikkeling.

5.9 Verkeer en parkeren

De te ontwikkelen locatie aan de Oostdijk 7a ligt aan een lokale weg, de Oostdijk. Aan deze weg liggen diverse percelen, bedoeld voor agrarische bedrijven en wonen. Ieder perceel heeft een eigen ontsluiting op de Oostdijk. De weg heeft een overwegend lokale functie voor het direct aangrenzende gebied en de percelen. De verkeerssituatie zal niet wijzigen door het onderhavige bestemmingsplan. Wat betreft parkeren is er voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf.

Conclusie

De wijziging van de agrarische bestemming in de woonbestemming heeft geen ontwrichtende werking op de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied. Immers is een woning op deze locatie ook nu al mogelijk in het geldend bestemmingsplan. Wat betreft parkeren zijn er op eigen terrein voldoende parkeermogelijkheden ter beschikking.

5.10 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten

Gelet op het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geluid, bodem, luchtkwaliteit, water, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen, en verkeer en parkeren om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging aan de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster.

6 PLANOPZET

In hoofdstuk 2 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied geschetst. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

6.1 Juridische vormgeving

De planregels betreffen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels bevatten de juridische vertaling van de planologische regeling en bestemmingen. In de planregels staat beschreven welke functie is toegestaan, of er gebouwd mag worden en zo ja wat er gebouwd mag worden, waar en tot welke hoogte.

De planregels zijn opgesteld conform de laatste standaarden, de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012' (SVBP 2012). Door toepassing van de SVBP wordt meer uniformiteit bereikt in bestemmingsplannen in Nederland. Dit bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het "Bestemmingsplan Buitengebied 2012". De toegepaste bestemmingen en de terminologie van de te gebruiken aanduidingen zijn zoveel mogelijk afgeleid van de regels van het geldend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt digitaal weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, de landelijke informatiesite voor ruimtelijke plannen. De digitale uitgave is leidend.

6.2 Toelichting planregels

De regels van het voorliggend bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 staan de inleidende regels. Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de geldende bestemmingen (enkelbestemmingen), evenals de dubbelbestemmingen die naast de enkelbestemmingen van toepassing zijn om andere belangen te beschermen. In hoofdstuk 3 staan de algemene regels en hoofdstuk 4 geeft de overgangs- en slotregels weer.

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

- Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' staat het toe de gronden te gebruiken voor agrarische bedrijven, de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf, een erfpad met bijbehorende beplantingen en erven.

Binnen de agrarische bestemming is echter geen bouwvlak meer aanwezig. Dit betekent dat er binnen deze bestemming niet gebouwd kan worden als het gaat om bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend landhekken gebouwd worden. Hiervoor zijn regels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'pad' is een erfpad aanwezig, met bijbehorende beplanting, en is een toegangspoort toegestaan. De toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden en de bouwhoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Voor kleinschalig kamperen is de mogelijkheid opgenomen om af te kunnen wijken van de gebruiksregels.

- Artikel 4 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen en het erfpad, met bijbehorende beplanting. Deze gronden zijn gelegen in het voorerfgebied behorende bij het hoofdgebouw. Delen van het achtererfgebied vallen ook binnen deze bestemming. Bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw zijn erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er is ook een aanduiding 'pad' opgenomen. Dit erfpad loopt over de gehele lengte van het perceel. Bijbehorende poorten met een maximale hoogte van 4 meter mogen binnen deze bestemming worden gebouwd.

Binnen de bestemming 'Tuin' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de bestemming 'Tuin' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning.

- Artikel 5 Wonen

De aanwezige gronden mogen gebruikt worden voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, en daarbij behorende bouwwerken en erven. Daarnaast is een erfpad, met bijbehorende beplanting, aanwezig ter plaatse van de aanduiding 'pad'. Ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' is het toegestaan een paardenbak te ontwikkelen, waarbij de volgende regels gelden:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' is maximaal één paardenbak toegestaan;
2. De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
3. De bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
4. De bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paddock' is het toegestaan een paddock te realiseren, waarbij de volgende regels gelden:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paddock' is maximaal één paddock toegestaan;
2. De afmetingen van een paddock mag niet meer bedragen dan 15 bij 22,5 meter;
3. De bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
4. De ondergrond van een paddock is en blijft grasland.

Er mag slechts één stomp worden gebouwd, nadat de aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen zijn verwijderd en de bodemkwaliteit geschikt is bevonden voor het beoogde gebruik. In de bouwregels zijn maximale bouwmaten aangegeven voor woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Ten aanzien van het gebruik van gronden voor beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis in bijbehorende bouwwerken zijn voorwaarden opgenomen. Voor bed en breakfast kan in afwijking van het gebruik een omgevingsvergunning worden verleend. Tevens bestaat de mogelijkheid de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Tuin' voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning.

- Artikel 6 Waarde – Cultuurhistorie

Met deze bestemming wordt de waarde van het Beemster cultuurlandschap gewaarborgd. Om de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden te behouden zijn twee mechanismen opgenomen:

1. Algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden;

2. Het bevoegd gezag weegt bij het verlenen van een omgevingsvergunning af of de waarde van het landschap niet aangetast wordt.

Een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen indien voldoende is aangetoond dat de aanwezige waarden niet aangetast worden.

- Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

De belangen van de aanwezige waterstaatkundige werken worden met deze bestemming gewaarborgd. Hierbij staat het behoud en de bescherming van de waterkering centraal. De gronden met deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van waterstaatsdoeleinden. Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk als overleg heeft plaats gevonden met de beheerder van de betreffende gronden.

Algemene regels

In artikel 8 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 9. Deze omvatten een bepaling dat het verboden is op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

Artikel 10 vermeldt de algemene gebruiksregels. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. In artikel 10 is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken en om bijgebouwen bij een woning te gebruiken als zelfstandige woning.

De algemene afwijkingsregels in artikel 11 hebben betrekking op afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen voor utilitaire bouwwerken en vervangende nieuwbouw.

In artikel 12 is bepaald dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, de wettelijke regelingen worden bedoeld, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het “Bestemmingsplan Buitengebied 2012” van de gemeente Beemster, vastgesteld op 10 juli 2012. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming van de locatie Oostdijk 7a te wijzigen naar wonen. Omdat het in dit geval gaat om de verdere uitwerking van rechten en bevoegdheden opgenomen in het vigerende bestemmingsplan is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de familie Korringa. De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de kosten voor de planbegeleiding die door middel van het heffen van leges gedekt kunnen worden.

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende grond is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden door de eigenaar van de grond in het plangebied gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en eigenaar een planschadeovereenkomst gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk verplichte overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan “Oostdijk 7a Zuidoostbeemster” opgestuurd naar de overlegpartners met het verzoek om binnen vier werken een reactie in te dienen.

Er zijn drie vooroverlegreacties ontvangen van de volgende instanties:

1. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland;
2. Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier;
3. Provincie Noord-Holland.

De overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hieronder zal per overlegreactie allereerst iedere reactie kort worden weergegeven. Vervolgens volgt het antwoord hierop.

Vooroverleg

1. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, gedateerd 18 april 2016.

Overlegreactie

Qua externe veiligheid (EV) verandert er niets. Het plan blijft toestaan dat er 1 woning mag worden gebouwd, de functie van die woning (bedrijfsmatig of particulier) maakt voor EV niet uit. Het ontwerpbestemmingsplan geeft de veiligheidsregio derhalve geen aanleiding tot het uitbrengen van advies.

Wel wordt opgemerkt dat in de toelichting, paragraaf 5.7 Externe veiligheid, alleen de buisleiding als risicobron wordt genoemd terwijl dit ook geldt voor de A7. Verder wordt vermeld dat het plangebied op meer dan 2500 meter van de risicobronnen ligt, terwijl dit niet meer dan 500 meter is.

Antwoord

We nemen kennis van het standpunt van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland. De tekst van de toelichting is voor wat betreft de risicobronnen en de afstand tot het plangebied aangepast in de paragraaf Externe veiligheid (5.7).

2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, gedateerd 19 mei 2016.

Overlegreactie

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft aan dat deze ontwikkeling geen toename van verharding betekent, omdat het bestaande kassencomplex op het perceel zal worden gesloopt en daarvoor in de plaats een plan wordt ontwikkeld met een woning en schuur. Het hoogheemraadschap ziet dat als een positieve ontwikkeling en heeft verder geen opmerkingen.

Het HHNK vraagt aandacht voor het volgende. Nog onduidelijk is hoe er in deze ontwikkeling wordt omgegaan met het huishoudelijk afvalwater. Wordt er aangesloten op de riolering? Zo niet, op welke wijze wordt het huishoudelijke afvalwater dan verwerkt? Indien niet op de gemeentelijke riolering wordt aangesloten, dan is een alternatieve voorziening, zoals een IBA II of een septictank van minimaal 6m³ vereist. In dat geval is hiervoor een watervergunning nodig. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens hobbymatig paarden te houden. Aandachtspunt is waar en op welke wijze (voorziening?) de mest wordt opgeslagen op het terrein? Hoe wordt voorkomen dat er percolaat in het oppervlaktewater en in de bodem komt? Bij de materiaalkeuze wordt geadviseerd om niet uitlogende materialen te gebruiken om te voorkomen dat dit in de bodem en in het oppervlaktewater kan terecht komen.

Tot slot geeft het HHNK aan dat de initiatiefnemer als aanliggend eigenaar verantwoordelijk blijft voor de onderhoudsplichtige (schouwplicht) tot de helft van de waterloop.

Antwoord

We nemen kennis van het standpunt van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Met het verzoek van het HHNK, ten aanzien van de riolering, de verwerking van het huiselijk afvalwater, de mestopslag en het materiaalgebruik, zal bij de verdere planontwikkeling rekening worden gehouden.

3. Provincie Noord-Holland, gedateerd 9 juni 2016.

Overlegreactie

De provincie geeft aan dat hun eerste inschatting is dat de impact van het plan relatief klein is en dat een behandeling door de ARO niet nodig lijkt. Wel geeft de provincie in hun advies suggesties mee om te helpen het plan beter te maken. Het advies omvat twee punten. Allereerst geeft de provincie aan dat niet alle uitgangspunten van de gemeente worden meegenomen in het ontwerp. Tot slot wordt de

aanbeveling gedaan ontwerpen bij te voegen van het uiterlijk van de beoogde bebouwing om een compleet beeld te geven van het plan en de invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

Antwoord

We nemen kennis van het standpunt van de provincie en voorzien in de suggesties die gedaan zijn ten aanzien van de waarborging van het Werelderfgoed de Beemster en een weergave te geven van het uiterlijk van de beoogde bebouwing.

Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zit een inrichtingsplan. In dit inrichtingsplan is het perceel geanalyseerd in relatie tot de omgeving en is bij het maken van de erfinrichting geredeneerd vanuit de plek en de aansluiting op de omgeving. Aan de hand van de principes van de Beemster is tot een inrichting gekomen.

De bestemming, op de kop van de kavel aan de Oostdijk, wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Door deze wijziging verandert er niets aan zowel de ruimtelijke karakteristiek, alsook aan het feitelijk gebruik. Op dit moment is deze zone namelijk al bedoeld voor wonen bij het agrarisch bedrijf. Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit treedt een duidelijke verbetering op. De kassen en overige bebouwing worden gesloopt of verwijderd. Deze ontwikkeling komt de openheid van het landschap ten goede. Buiten het woonvlak worden de gronden ingericht als weiland. Door het gebruik van dit deel van het perceel als weiland, in combinatie met de paardenbak, wordt het agrarisch karakter behouden. Dit is een belangrijke ruimtelijke kwaliteitseis in deze omgeving.

De te bouwen stolp meet 15 bij 15 meter, een afmeting die past bij de uitgangspunten van het Des Beemsters principe. Tevens is de stolp inmiddels getoetst bij de welstandcommissie aan de Omgevingsnota Beemster, aangezien het een gecoördineerde aanvraag betreft. De aanvraag omgevingsvergunning en het bestemmingsplan dienen dan ook in samenhang te worden beoordeeld.

Het inrichtingsplan en hoofdstuk 4 van de toelichting bieden voldoende waarborging van de ruimtelijke kwaliteit. De tekst van de toelichting is hierop aangescherpt en voorzien van extra beelden van de beoogde bebouwing. Hiermee is voorzien in de suggesties van de provincie om tot een beter plan te komen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan, met de daarbij behorende stukken, heeft vanaf 18 juli 2016 tot en met 29 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder schriftelijk en mondeling kunnen reageren. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Inrichtingsplan Oostdijk 7a Zuidoostbeemster

INRICHTINGSPLAN

Oostdijk 7a
Zuidoostbeemster



Gemeente Beemster

Datum: 13 november 2015
Opdrachtgever: Familie Korringa
Project: Bestemmingswijziging Oostdijk 7a, Zuidoostbeemster

Auteur: Yvonne Pijcke
Telefoonnummer: 06-24951851
E-mailadres: yvonne@planNL.nl

Status: Definitief

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
2.	BELEIDSKADER	5
2.1	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.....	5
2.2	Beemstermaat – Structuurvisie van de gemeente Beemster	6
2.3	Beemster Omgevingsnota	8
2.4	Polder Paarden - Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken.....	8
3.	HISTORISCHE STRUCTUUR.....	10
4.	ORDENINGSPRINCIPES	12
5.	BEBOUWINGSKARAKTERISTIEKEN.....	14
6.	BEELDKWALITEITSEISEN	16
7.	INRICHTINGSPLAN	18
8.	CONCLUSIE	20

Bijlage:

1. Inrichting Oostdijk 7a van planNL van 13 november 2015.

1. INLEIDING

Het Rijk heeft Droogmakerij De Beemster als beschermd gebied aangewezen. Sinds 1 december 1999 heeft De Beemster een internationale status als werelderfgoed door de toevoeging aan de lijst van UNESCO. Datzelfde geldt voor de deels in de Beemster gelegen Stelling van Amsterdam. De Beemster maakt daarnaast deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland. Deze beschermde en unieke status heeft ertoe geleid dat ook op lokaal niveau prioriteit en belang wordt toegekend aan het behoud van de droogmakerij als cultuurhistorisch erfgoed. De kernkwaliteiten van het cultuurhistorische landschap vormen de basis en richting van waaruit ruimte wordt gezocht voor ruimtelijke, agrarische en economische ontwikkelingen. Er wordt gezocht naar een balans tussen het behoud en de ontwikkeling van kwaliteiten in het gebied.

Het vinden van een goede balans wordt ook nagestreefd in dit inrichtingsplan voor de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster. De familie Korringa wil de bestemming van het perceel wijzigen om de mogelijkheid te krijgen op het perceel te gaan wonen. Bij de inrichting van het perceel zullen de bestaande kwaliteiten behouden blijven, maar er wordt ook een ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het plan gaat uit van de sloop van de kas en het verwijderen van de tijdelijke woonunit op het perceel. Hiermee wordt de huidige agrarische bedrijvigheid volledig gesaneerd. De twee aanwezige bouwvlakken worden opgeheven. De agrarische bestemming aan de voorzijde van het perceel wordt gewijzigd naar een tuin- en woonbestemming. Binnen de woonbestemming wordt één stulp toegestaan met een erf. De stulp zal een afmeting hebben van 15 bij 15 meter. De locatie van de stulp wordt mede gebaseerd op het bestaande palenplan van de vergunde agrarisch bedrijfswoning op dit perceel. Er zal net als in de omgeving een tuin ontstaan langs de Oostdijk, met daarin- of op aangesloten een woning met erf. Op de achterzijde van het perceel blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Het bouwvlak wordt echter wegbestemd. Hierdoor kan geen agrarische bebouwing terugkeren op het perceel. Naast de wens om een stulp te realiseren aan de Oostdijk bestaat de wens om op het perceel een paardenbak te realiseren. De paardenbak heeft als maatvoering 20 bij 40 meter. Daarnaast is een schuur-stal gewenst van 10 bij 12 meter en een paddock van 15 bij 22,5 meter. Het bestaande erfpad, met de beplanting daarlangs, wordt behouden.

Dit inrichtingsplan laat het ontwikkelingsbeeld zien dat de familie Korringa voor ogen heeft. Er is rekening gehouden met het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het inrichtingsplan gaat in op:

- het beleidskader;
- de historische structuur;
- de ordeningsprincipes;
- de bebouwingskarakteristiek;
- de beeldkwaliteitseisen;
- de inrichting van het perceel Oostdijk 7a.

Op basis van de genoemde onderdelen wordt tot slot een conclusie gegeven. Dit inrichtingsplan vormt een onderdeel van het “bestemmingsplan Oostdijk 7a” dat opgesteld wordt om de bestemming van het perceel te wijzigen naar wonen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Op 21 juni 2010 is de “Leidraad Landschap en Cultuurhistorie” vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De leidraad is een aanvulling op de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” en de “Provinciale Ruimtelijke Verordening”. Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal vertaald in de ‘informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’. De ‘Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’ geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

Voor De Beemster gelden de algemene beleidslijnen voor Nationale Landschappen en UNESCO-werelderfgoederen. In deze beleidslijnen zijn elementen, structuren en gebieden opgenomen die vanwege hun archeologische en/of cultuurhistorische waarde van mondiale betekenis zijn en die vanuit dat perspectief extra bescherming behoeven.

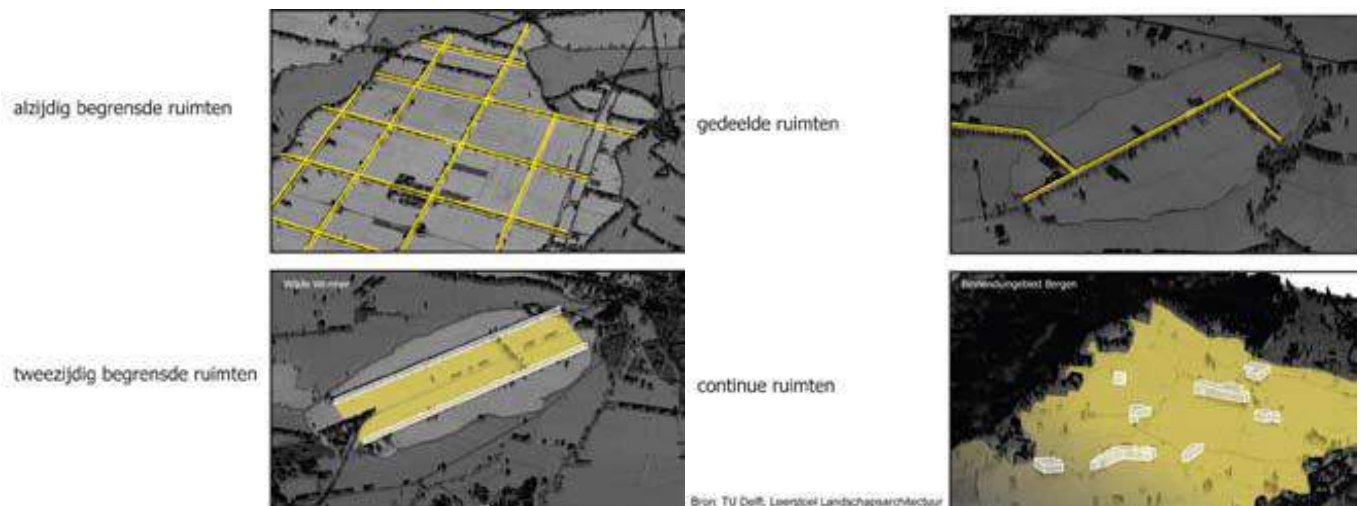
De volgende kernkwaliteiten zijn van belang:

- Ondergrond
Binnen dit landschapstype komen slechts in beperkte mate gebieden met bijzondere archeologische en aardkundige waarden voor.
- Landschaps-DNA
Historische structuurlijnen:
 - Het samenhangende geometrische poldersysteem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen. De verschillende droogmakerijen hebben elk hun eigen kenmerken. De basisontginningsseenheid wordt gevormd door een rechthoekige kavel met een vaste lengte- en breedtemaat, het zogenaamde polderblok. Het geheel van polderblokken rond de centrale ontginningsassen wordt poldervlak genoemd. Langs de grillige randen van de droogmakerij wordt afgeweken van de regelmatige basisverkaveling en komen andere kavelvormen voor: polderzoom;
 - Contrast met aangrenzende veengebieden;
 - De herkenbaarheid van de Stelling van Amsterdam als een grotere verbindende structuur;
 - Duidelijke begrenzing door ringdijk, ringsloot of oude, hoge oeverlanden;
 - Aangelegd watersysteem met hoofdtochten en hoofdgemaal.Cultuurhistorische objecten:
 - Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen gelegen aan het samenhangende systeem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen;
 - De poldermolens met hun biotopen die deel van dit poldersysteem uitmaken;
 - De voormalige molenplaatsen die nog deel uitmaken van het landschap;
 - In de Haarlemmermeer: boerderijen met verschillende bouwstijlen.Openheid:
 - Landschappen van de oude droogmakerijen (Beemster, Purmer, Schermer, Haarlemmermeer, et cetera);
 - Open en vlak landschap, grasland en water;
 - Getijafzettingenvlakten, oude zeeklei en ontgonnen veenvlakten;
 - Mate van openheid: landschap met een open karakter en specifieke ruimtevormen.

- Dorps-DNA weg- en vaartdorpen

Weg- en vaartdorpen:

- Geometrisch en planmatig van opzet;
- Weg of vaart is structuurdrager;
- Doorzichten vanaf de hoger gelegen ringdijk naar lager gelegen polder;
- Lint: geconcentreerde bebouwingslint langs ringvaart;
- Kruis: van oorsprong evenwichtige ontwikkeling;
- Kruis: harde bebouwingsranden in contrast met het omringende landschap, woningen zijn naar buiten georiënteerd;
- Iedere polder heeft eigen kenmerkende opbouw en structuur.



Figuur 1 Belangrijkste ruimtevormen van het droogmakerijenlandschap

Conclusie

Wanneer we het plan beschouwen in relatie tot het de “Leidraad Landschap en Cultuurhistorie” kan geconcludeerd worden dat de verkaveling hetzelfde blijft. De kavel blijft van gelijke omvang en wordt niet opgesplitst, waardoor aanwezige kwaliteiten teniet gedaan zouden kunnen worden. Slecht de bestemming van de kavel zal wijzigen. De kavel krijgt daarmee een andere functie met bijbehorende bebouwing. Dit heeft geen invloed op de verkaveling, het slotenpatroon en de dijk. De weg of dijk wordt als structuurdrager genoemd. De Oostdijk is structuurdrager in het plan. Langs deze dijk ligt het bebouwingslint en vanaf de Oostdijk is het open karakter van het landschap te ervaren. Stolpen zijn identiteitsbepalend in deze omgeving. De stolp op dit perceel dient gepositioneerd te worden in het bebouwingslint. Ook is het van belang dat het open landschap vanaf de dijk ervaren kan worden. Daarom dient de overige bebouwing en andere voorzieningen geconcentreerd te worden bij de stolp. Dit geldt in het plan voor de schuur-stal, de paardenbak en de paddock.

2.2 Beemstermaat – Structuurvisie van de gemeente Beemster

Op 10 juli 2012 is de structuurvisie van de gemeente Beemster, “Beemstermaat”, vastgesteld. In de visie is een tweeledige ambitie voor De Beemster opgenomen. Ten eerste wil men De Beemster als werelderfgoed in stand houden en toegankelijk en beleefbaar maken. Ten tweede wil men De Beemster ontwikkelen als hoogwaardig agrarisch productiegebied en woon- en werkgebied.

Als kernwaarden van De Beemster worden de openheid van het polderlandschap, het historisch sloten- en wegenpatroon met beplanting, de ringvaart met ringdijk, de structuur en ligging van de dorpen, het raster van de bebouwing, de indeling van de erven, het functionele, agrarische gebruik van deze

droogmakerij en de originele maatvoering en verkaveling benoemd. Om deze kwaliteiten te bewaken zijn de volgende 'Gouden Regels' ontwikkeld:

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

Ten aanzien van wonen in het buitengebied is opgenomen dat het vestigen van nieuwe particuliere woningen in het buitengebied van De Beemster niet is toegestaan. Daarmee wordt de openheid van het raster en het doorzicht naar het open landschap gehandhaafd. Echter kan bij de sanering van een agrarisch bedrijf, afhankelijk van de verkavelingsmogelijkheden aan het lint ter compensatie een of meer woningen in het bouwvlak worden geplaatst.

Conclusie

Het toestaan van een extra woning in het buitengebied is niet uitgesloten wanneer een agrarisch bedrijf gesaneerd wordt. Aan de Oostdijk 7a wordt een stulp toegevoegd aan het bebouwingslint na de sanering van een kassencomplex en het wegbestemmen van de mogelijkheden om agrarische bebouwing te realiseren. De toevoeging van de stulp is daarmee passend, maar moet wel aansluiten bij de kernkwaliteiten van De Beemster. De aanwezige structuren worden gehandhaafd, zoals de vorm van de kavel, het slotenpatroon, de aansluiting op de dijk en het erfpad. Om de openheid van het landschap te waarborgen wordt de stulp langs de Oostdijk gepositioneerd waar ook nu al bebouwing aanwezig is. Bij de inrichting van het perceel zijn de erfinrichting en bebouwing van belang in relatie

tot het groter geheel. De ordeningsprincipes en bebouwingkarakteristieken worden in hoofdstuk 4 en 5 geanalyseerd in relatie tot het plan.

2.3 Beemster Omgevingsnota

De “Beemster Omgevingsnota” is vastgesteld op 10 juli 2012. Het doel van de omgevingsnota is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. De omgevingsnota richt zich primair op de belevingswaarde van de omgeving. In de omgevingsnota wordt niet geregeld welke functies op welke plek komen en hoe omvangrijk en flexibel het programma is. Dit soort zaken regelt het bestemmingsplan. In de omgevingsnota staan uitspraken over hoe een toegestane functie en een toegestaan volume het beste kunnen worden ingepast en uitgevoerd. Deze uitspraken moeten ervoor zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster op de beste manier behouden blijft en versterkt wordt.

In de omgevingsnota worden drie schaalniveaus onderscheiden die onderling verbonden zijn en van groot naar klein lopen. Het idee hierachter is dat bij het beoordelen van ruimtelijke ingrepen steeds van het geheel naar details gekeken wordt. Deze manier van denken leidt ertoe dat bij de beoordeling van ruimtelijke ingrepen het accent verschuift van het object als zodanig, bijvoorbeeld een ingreep op een erf, naar het object in zijn omgeving (de hele Beemster). De drie schaalniveaus zijn:

- Macroniveau: De Beemster als geheel;
- Mesoniveau: de structuur van De Beemster, van Beemsterkamer tot Beemsterkavel, met wegen en water en gebouwde structuren als kernen en reeksen bebouwing;
- Microniveau: erfniveau (boerderijerf, tuinderserf, buitenplaatserf, ringdijkerf) en ‘binnengebieden’ in de kernen.

Naast schaalniveaus wordt ook onderscheid gemaakt tussen gebieden en objecten die een belangrijke rol spelen in het werelderfgoed-karakter van de polder, en gebieden en objecten die daarvoor van mindere betekenis zijn.

Het plangebied aan de Oostdijk 7a valt op basis van de gebiedsindeling in de omgevingsnota in het buitengebied. Voor het buitengebied geldt het regieniveau ‘bijzonder’. Voor het regieniveau ‘bijzonder’ geldt dat bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die primair ‘Des Beemsters’ zijn de regie is gericht op het accentueren van de bijzonderheid: de betekenis van de ingreep voor de omgeving en zelfs voor De Beemster als geheel.

Conclusie

De ruimtelijke kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden. Voor het plan betekent dit dat de drie schaalniveaus van belang zijn. Op microniveau wordt een erfinrichting uitgewerkt, waarbij steeds het grotere geheel in ogeschouw genomen wordt. Ook het regieniveau ‘bijzonder’ is van toepassing op het plangebied. Dit betekent dat de inrichting van het erf aan de Oostdijk 7a in relatie tot de omgeving gezien wordt. De criteria voor ruimtelijke kwaliteit komen aan bod in hoofdstuk 4 en 5.

2.4 Polder Paarden - Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken

In 2008 is voor De Beemster de beleidsnota “Polder Paarden – Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken” opgesteld. De nota kent twee hoofdonderdelen: (professionele) paardenhouderijen en paardenbakken bij particulieren.

De nota geeft het gewenste beleid ten aanzien van paardenbakken weer. Het oprichten van een paardenbak op een woonbestemming of een bestemming die als zodanig wordt gebruikt, is in strijd

met het bestemmingsplan. Bij een herziening van het bestemmingsplan worden nieuwe paardenbakken voor particulieren alleen toegestaan bij een woonbestemming onder de hieronder genoemde voorwaarden:

- het eigendomsperceel moet groter zijn dan 5000 m²;
- de paardenbak mag niet groter zijn dan 800 m²;
- de paardenbak moet in lengterichting worden aangelegd;
- de paardenbak moet op gearceerde gronden worden aangelegd;
- ingeval de gearceerde gronden kleiner zijn dan 1500 m² en bestaande bebouwing realisering van een paardenbak binnen gearceerde gronden onmogelijk maakt, mag de paardenbak in z'n geheel op productiegebied I worden gerealiseerd;
- ingeval de gearceerde gronden kleiner zijn dan 1500 m² dient de paardenbak binnen 40 meter vanaf de grens van gearceerde gronden met productiegebied I te worden gerealiseerd;
- ingeval de oppervlakte van de gearceerde gronden ligt tussen 1500 m² en 2500 m² en bestaande bebouwing realisering van een paardenbak binnen gearceerde gronden onmogelijk maakt, mag de paardenbak deels op productiegebied I worden gerealiseerd;
- ingeval de oppervlakte van de gearceerde gronden ligt tussen 1500 m² en 2500 m² dient de paardenbak binnen 20 meter vanaf de grens van gearceerde gronden met productiegebied I te worden gerealiseerd;
- de paardenbak dient in ieder geval binnen 100 meter van de bestemming wegen te worden gerealiseerd;
- de paardenbak dient overwegend in het verlengde van bestaande bebouwing te worden gesitueerd;
- indien de paardenbak in z'n geheel binnen gearceerde gronden ligt, mogen er lichtmasten op deze gearceerde gronden worden gerealiseerd;
- lichtmasten mogen niet hoger zijn dan 5 meter en mogen niet leiden tot lichtoverlast;
- voor zover de paardenbak op productiegebied I wordt gerealiseerd, dient deze binnen de "verlengde" grenzen van de gearceerde gronden te worden gesitueerd;
- de paardenbak mag van een omheining van maximaal 1,5 meter hoogte worden voorzien;
- de paardenbak dient op basis van de ontwikkelingsvisie des Beemsters landschappelijk te worden ingepast, inhoudende dat voor de omheining ervan gebruik moet worden gemaakt van streekeigen beplanting en/of materialen die niet opvallen in het landschap.

Conclusie

Het is toegestaan binnen het plan een paardenbak te realiseren. De paardenbak dient echter binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' en in het verlengde van de woning te worden gesitueerd. Lichtmasten zijn alleen toegestaan binnen het bestemmingsvlak en niet daarbuiten. Daarnaast dient de paardenbak ingepast te worden in samenhang met de overige bebouwing en functies op het erf. De paardenbak wordt in samenhang met de schuur-stal en de paddock gepositioneerd op het erf. Door de paardenbak direct achter en in het verlengde van de schuur-stal te situeren.

3. HISTORISCHE STRUCTUUR

De polder De Beemster is tussen 1608 en 1612 drooggemalen. In de 17^e eeuw bestond een sterke 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. Amsterdamse kooplieden financierden, onder andere met VOC-gelden en de verdiensten uit de Oostzeehandel, het project om het Beemstermeer droog te malen ten behoeve van het krijgen van meer landbouwgrond.

In 1607 gaven de Staten van Holland toestemming om het Beemstermeer droog te malen. Rond het meer werd een ringdijk met een ringvaart aangelegd. Daarna werd het water uitgemalen met behulp van een aantal molengangen met elk drie molens, die nadien voor de afwatering van de polder moesten zorgen. In 1610 was De Beemster bijna voltooid toen bij een storm de Zuiderzeedijken braken en de polder weer gedeeltelijk volliep. Om herhaling te voorkomen, besloot men nu de ringdijk een meter boven maaiveld van het omringende 'oude land' te leggen.

Op 19 mei 1612 viel het Beemstermeer definitief droog. Zo ontstond De Beemster en werd de basis gelegd voor het Noord-Hollandse droogmakerijenlandschap. De Beemster besloeg 7200 hectare grond welke grotendeels bestond uit vruchtbare landbouwgrond. Vanwege de optredende bodemdaling werd rond 1632 een vierde bemalingstrap aan het bemalingssysteem toegevoegd.



Figuur 2 Droogmakerij De Beemster

Het bijzondere aan de Beemster is de tot in detail doorgevoerde en toegepaste renaissance-idealen op het drooggemalen land. Bovendien zijn deze idealen grotendeels bewaard gebleven en nog steeds goed herkenbaar in het landschap. Het gedachtengoed wordt gekenmerkt door:

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

Dit gedachtengoed heeft geleid tot een rationele manier van ontginnen waarbij een rigide droogmakerijenlandschap is ontstaan op basis van een doordacht geometrische stelsel van regels. Op macroniveau worden voor het buitengebied nu dan ook de volgende principes gehanteerd:

1. voorkeur voor vergroten en/of herstructureren van bestaande erven boven aanleg van nieuwe erven;
2. het historische occupatiepatroon voortzetten;
3. vrije doorzichten over de weilanden en de akkerlanden handhaven.

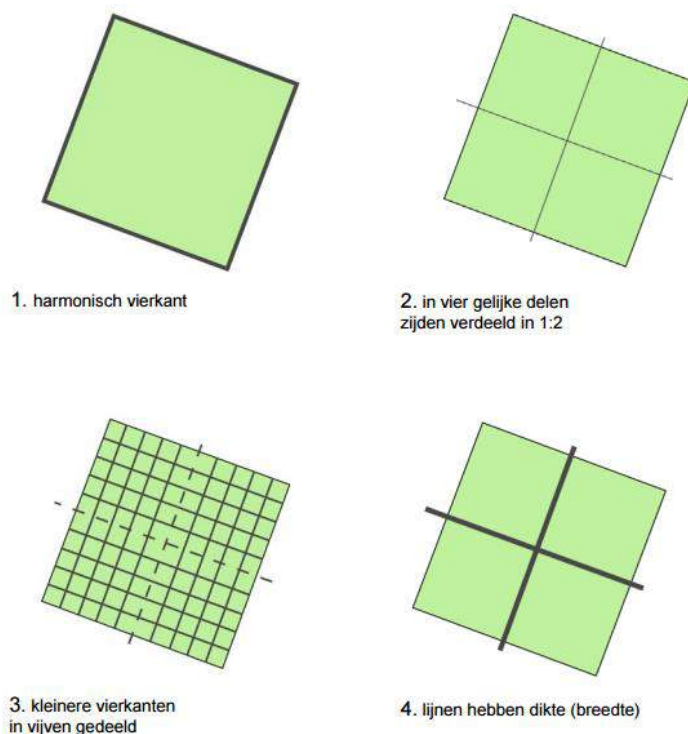
Conclusie

Met het plan wordt de historische structuur van De Beemster niet aangetast. Het historische occupatiepatroon en de aanwezig elementen en structuren blijven intact aangezien er op erf niveau een nieuw inrichting tot stand komt. De nieuwe erfinrichting heeft op het gebied van vrije doorzichten een positieve impact. Op het achtererf ontstaat lucht door de sloop van de kas en het verwijderen van de tijdelijke woonunit op het perceel. Door het verplaatsen van de bebouwing naar de voorzijde van het erf kan de openheid van het landschap en de vrije doorzichten over de weilanden vanaf de Oostdijk weer meer worden ervaren.

4. ORDENINGSPRINCIPES

Droogmakerij De Beemster is opgebouwd uit het 'ideale' harmonisch vierkant met een maatvoering van 1852 bij 1852 meter. Dit vierkant valt vervolgens uiteen in vier vierkanten van 926 bij 926 meter, de zogenoemde 'Beemstermaat'. Binnen deze vierkanten hebben tochten, sloten, wegen en dijken een vaste breedtemaat, waardoor de bruikbare ruimten binnen deze infrastructuur smaller zijn. Daarom wordt uitgegaan van een effectieve maatvoering met basismaten 1800 bij 1800 meter en 900 bij 900 meter. Het geometrisch stelsel bestaat in beginsel uit vier basisprincipes (zie figuur 3):

1. harmonische vierkanten, met afmetingen van 1800 bij 1800 meter en 900 bij 900 meter;
2. die vallen uiteen in kleinere vierkanten (verhouding 1:2), of ;
3. zijn in vijf, danwel tien, gelijke delen onderverdeeld (verhouding 1:5);
4. de lijnen in het raster hebben een bepaalde dikte, gevormd door sloten, tochten of wegen.



Figuur 3 De Beemstermaat, principeraster

Op mesoniveau gaat het dus om de structuren van een gebied op basis van wegen, water en gebouwde structuren. De volgende essenties worden benoemd op het gebied van structuur, wegen, (open)bare ruimte:

- droogmakerij opgebouwd uit structurerende elementen: waterlopen, wegen met beplanting, ringdijk, verkaveling;
- voor De Beemster specifieke mathematische ordening: 'ideale vierkanten' van 1852 x 1852m, polderblokken van 926 x 926m, basiskavels van 185 x 926m, in neutraal ruimteschema, zonder hiërarchie en met aanpassingen richting dijk/ringvaart;
- centraal assenkruis van Middenweg en Middensloot;
- rechthoekig afwateringssysteem van tochten en sloten en de ringvaart;
- rechthoekig patroon van wegen (inclusief profielen met bomenlanen en perspectiefwerking);
- kruisingen van wegen onder rechte hoeken;
- oriëntatie van de percelen, haaks op of evenwijdig aan de weg;
- occupatiepatroon op de koppen van de percelen;

- openheid in de vorm van ‘landschappelijke kamers’;
- ringdijk functionerend als ‘uitzichttribune’ op de polder;
- de kleinste en bepalende eenheid van het gebied is het erf, met daarop gebouwen en groen.

Wat betreft landschap wordt het behoud van de openheid van het landschap binnen de kamers benoemd, evenals de terughoudendheid bij ingrepen en bouwwerken als deze aantoonbaar noodzakelijk zijn dan mogen ze de openheid niet aantasten. De richting van de verkaveling is daarom veelal geënt op de hiërarchie van het wegennet. De kop van een kavel, met centraal hierop het hoofdgebouw, richtte zich op de belangrijkste hoofdweg. Aan de randen van de droogmakerij wijkt het patroon af. Daar zijn de kavels gericht op de ringdijk. Ook het zuidoostelijk deel van de droogmakerij is vanwege een afwijkende geomorfologie op een andere wijze verkaveld en werd in gebruik genomen ten behoeve van de tuinbouwfunctie. Het geometrische stelsel was gekoppeld aan het gebruik van destijds, namelijk agrarisch en kleinschalig. De relatie tussen ruimte en gebruik is kenmerkend voor de Beemster.

Conclusie

De zogenoemde ‘Beemstermaat’ en de structurerende elementen in de omgeving van het plan blijven bestaan. Het occupatiepatroon richt zich op de koppen van de percelen. In het plan vormt de stolp het bepalende bouwwerk. De stolp dient op de kop van het perceel ontwikkeld te worden. Ook hier wordt de openheid van het landschap en de functie van de Oostdijk als structuurdrager om deze openheid te ervaren weer benadrukt. Door de schuur-stal, de paardenbak en de paddock te concentreren achter de stolp ontstaat een clustering van bebouwing en andere voorzieningen. Het achterland blijft open en de doorzichten langs de stolp kunnen worden ervaren vanaf de Oostdijk.

5. BEBOUWINGSKARAKTERISTIEKEN

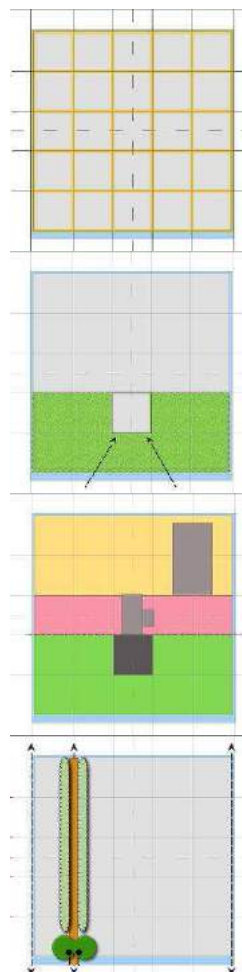
De inrichting van de erven vertoont opvallende overeenkomsten en kennen een duidelijke zonering. Een oprijlaan loopt over de hele lengte van het erf en biedt vanaf de brug zicht op het achterliggende landschap. Het voorerf, aan de wegzijde, is van oudsher bestemd voor het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw is een woonhuis of het woongedeelte van de boerderij (vaak een stolp), welke aan de voor- en zijkanten wordt omringd door een tuin. Soms is ook een boomgaard aangeplant. Achter het voorerf ligt een overgangszone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt en waar kleinere bedrijfsgebouwen staan. Daar weer achter is het bedrijfserf met de grotere bedrijfsgebouwen. De oorspronkelijke positie van de bijgebouwen, is net als die van het hoofdgebouw evenwijdig aan de perceelsgrenzen.



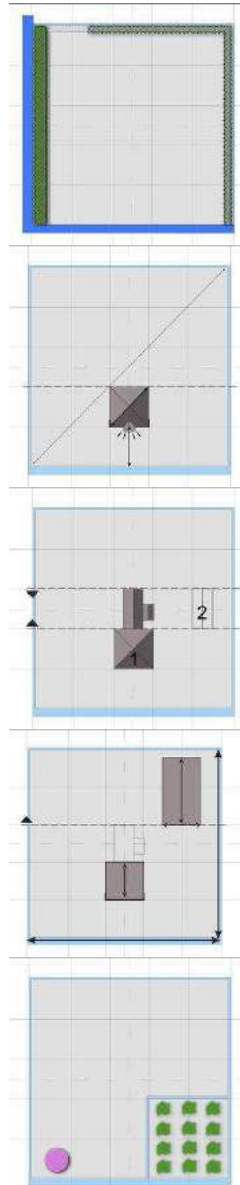
Figuur 4 Impressies van erven in De Beemster, met bovengenoemde bebouwingskarakteristiek

Op microniveau wordt aandacht besteed aan de bebouwingskarakteristiek van de erven. Hierbij zijn de onderstaande kenmerken en principes van belang:

- mathematische organisatie. De relatie tussen mens/gebruik en ruimte wordt historisch via een geometrisch matenstelsel afgewikkeld;
- open representatieve voortuin, tot aan de achtergevel van de woning/boerderij vrij van (bij)gebouwen. Over de tuin heeft men vanaf de weg vrij zicht op de pronkgevel van de boerderij/woning;
- zonering in gebruik: het voorerf is tuin. Direct achter de achtergevel is een overgangszone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt. Vervolgens staan achterop het erf de grotere bedrijfsgebouwen;
- erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan, in de vorm van achtereenvolgens kavelbrug, poort (met hek), poortwachters (bomen) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap;



- afbakening van het erf door een sloot en streekeigen erfbeplanting vaak bestaand uit een enkele bomenrij op de rand van het erf. Alle bouwwerken zijn compact gesitueerd binnen het bouwvlak;
- hoofdgebouw: stolp (of woning) met pronkgevel. Karakteristiek is de positionering van het hoofdgebouw in een vooruitgeschoven positie voor op, en historisch gezien gecentreerd op het erf. Het hoofdgebouw heeft vaak een architectonisch verbijzonderde voorgevel;
- kleine bijgebouwen direct achter achtergevel. In een overgangszone direct achter het hoofdgebouw staan de kleinere bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen. Soms een aangebouwde stal (staart), soms vrijstaande bouwwerken; steeds ruimtelijk in balans met de woning;
- grote bijgebouwen achter op het erf. De vaak vrij recente, grote bedrijfsgebouwen zijn op enige afstand van de woning gesitueerd en in directe verbintenis met het (productie)landschap;
- boomgaard en solitaire bomen. Verspreid komen erven voor met een fraaie boomgaard voor op het perceel. Soms met eigen sloot omgeven. Ook zijn prachtige monumentale bomen op het voorerf geplaatst.



In de huidige inrichting en opzet van de agrarische erven in de Beemster is dus een samenhangende bebouwingskarakteristiek waarneembaar welke herleidbaar is vanuit historische inrichtingsprincipes. De karakteristieke wijze van het inrichten van het Beemster erf is terug te voeren op de bovenstaande kernkwaliteiten.

Conclusie

Op microniveau wordt bij de inrichting van het perceel aan de Oostdijk 7a toepassing gegeven aan de volgende karakteristieken:

- open representatieve voortuin, met de stolp als hoofdgebouw;
- kleine bijgebouwen achter en in samenhang en balans met de stolp;
- voorerf is tuin, achter de achtergevel van de stolp is het overgangsgebied met de overige bebouwing en functies;
- erfpad loopt over de hele lengte van het erf;
- afbakening van het erf door een sloot en erfbeplanting.

6. BEELDKWALITEITSEISEN

Naast de bovenstaande bebouwingskarakteristieken zijn ook beeldkwaliteitseisen van belang bij het maken van plannen. Het doel van het stellen van eisen aan beeldkwaliteit is dat de bebouwing en de omgeving goed op elkaar worden afgestemd. Hierbij wordt bijvoorbeeld aandacht besteed aan de bouwstijl, de uitstraling en de gebruikte materialen en kleuren.

Aan de Oostdijk 7a wordt een agrarisch perceel herbestemd, maar blijven de kernkwaliteiten van het boerenerf bepalend voor de inrichting van het erf en de uitstraling van de bebouwing. De onderstaande beeldkwaliteitseisen zullen in acht worden genomen:

Erven

- het erf heeft drie zones: voorerf, overgangszone, bedrijfserf;
- het voorerf is in gebruik als representatieve tuin, met zicht op de woning en is onbebouwd tot aan de achtergevel van het hoofd(woon-)gebouw;
- doorzichten op de erven naar het achterliggende landschap blijven gehandhaafd;
- de erftoegang is gemarkeerd door een poort of een hek en/of bomen;
- bij een verlengd of verbreed erf is een tweede ondergeschikte brug of dam met duiker mogelijk, als die aan de volgende eisen voldoet: niet voorzien van sierhekwerken, borstwering niet hoger dan 30 centimeter;
- de situering van hoofdgebouwen op het voorerf is parallel aan de kavelrichting; de nokrichting is haaks op de weg om het dichtslippen van bebouwing langs de weg te voorkomen, in een aantal historische situaties is er sprake van een nokrichting parallel aan de weg;
- de voorgevel van het hoofdgebouw dient op de weg georiënteerd te zijn en daaraan evenwijdig te lopen;
- hoofdgebouwen liggen, gerekend vanaf de weg, uitsluitend in de voorste bebouwingslijn;
- in de overgangszone hebben bijgebouwen en kleine bedrijfsgebouwen een steile kap (tussen de 30 en 60 graden) haaks op de weg, een nokrichting parallel aan de weg is mogelijk indien het om ondergeschikte bouwwerken gaat die het doorzicht niet belemmeren;
- op het bedrijfserf hebben grote bedrijfsgebouwen een kap haaks op de weg (dus parallel aan de perceelsrichting);
- bedrijfsgebouwen op het bedrijfserf na 180 meter dienen een kloeke, eenvoudige vorm te hebben bestaande uit één bouwlaag met kap in de vorm van zadeldak;
- grote bedrijfsgebouwen situeren op het bedrijfserf in lijn met de kavelrichting, gezien vanaf de weg wordt de kavelrichting versterkt door een heldere, relatief vlakke wand evenwijdig aan de lijn van de kavelrand;
- losstaande reclame-uitingen op het erf moeten tot een minimum worden beperkt, slechts één naambord en één vlaggenmast met de aanduiding van het op het erf gevestigde bedrijf is toegestaan. Maximale afmetingen naambord 1 bij 1 meter, hoogte maximaal 2 meter; maximale hoogte vlaggenmast 8 meter.

Erfbeplanting

Ten aanzien van de kwaliteit van erfbeplanting voert de gemeente een stimulerend beleid. De volgende richtlijnen worden gehanteerd:

- groene afbakening van het erf met rondom opgaande beplanting, (windkering, beschutting) uitgezonderd de weggkant. Beplanting: inheemse bomen;
- hoe hoger de bebouwingsintensiteit of –hoogte hoe meer verdicht de groene zone;
- op diepe erven (hoofdgebouw vrij ver van de weg) begeleidt laanbeplanting het erfpad. Beplanting: inheemse bomen;
- op grote erven een boomgaard voorop het erf, eventueel met afzonderlijke sloot omgeven, op het voorerf verder solitaire bomen;

- grote bedrijfsgebouwen op het achtererf in lijn met de kavelrichting, met relatief vlakke zijwand aan de kavelgrens voorzien van rijvormige beplanting ervoor.

Massa en opbouw

- aanpassingen en ondergeschikte toevoegingen moeten worden uitgevoerd in de stijl van het (hoofd)gebouw, maar zijn niet per se historiserend;
- de elementen in de gevel (deuren, ramen etc.) dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel;
- de voorgevel van het hoofdgebouw heeft een representatief aanzien;
- de voorgevel van het hoofdgebouw zichtbaar vanaf de openbare weg dient voor tenminste 20% transparant te zijn;
- dakopbouwen op hoofdgebouwen zijn, als teveel ingrijpend op de hoofdvorm, niet toegestaan;
- platte daken zijn voor hoofdgebouwen niet toegestaan, als te ingrijpend op de karakteristieke bouwvormen van De Beemster;
- een wolfseind is niet toegestaan bij het hoofdgebouw, vanwege het historiserende, maar niet-Beemster eigen karakter;
- gevels dienen verticaal geleed te zijn;
- wanneer wordt gerefereerd aan de stolpboerderij, dient te worden voldaan aan de specifieke criteria die voor de stolpboerderij gelden.

Detailering, materiaal en kleur

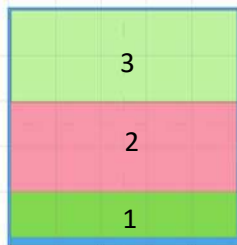
- kozijnen, dorpels, lateien, vensterbanken, goten, gootklossen, windveren en dergelijke dienen zorgvuldig gedetailleerd te worden, eventuele karakteristieke details moeten behouden blijven;
- witte steen als hoofddrager is niet toegestaan;
- gebruik kleuren en materialen die voor het gebied kenmerkend is: hout (voor kozijnen, ramen en deuren), metselwerk (voor gevel) en keramische dakpannen;
- het gebruik van plaatmateriaal alleen toegestaan voor wanden van bedrijfsgebouwen;
- per erf/bedrijf is één gevelreclame op een bedrijfsgebouw toegestaan. De gevelreclame staat in verhouding tot de afmetingen van het bedrijfspand en de betreffende gevel en wordt binnen het gevelvlak aangebracht. Dakreclame is niet toegestaan. De voorkeur gaat uit naar losse belettering. Lichtreclame is in het buitengebied niet toegestaan;
- kleinere agrarische bedrijfsgebouwen in de overgangszone zijn in materiaal en kleur ondergeschikt uitgevoerd; dat wil zeggen toepassing van traditionele materialen voor de voor- en zijgevels: baksteen en hout, het materiaal is duurzaam en uitgevoerd in een gedekte kleur, passend in het landschap en op het erf (geen signaalkleuren).

Conclusie

Een inrichtingsplan richt zich op de erven. De bovenstaande beeldkwaliteitseisen ten aanzien van de erven worden dan ook toegepast op de inrichting van het perceel in het volgende hoofdstuk. De bestaande erfbeplanting en boomrijen worden gehandhaafd. Hoe het erf er verder uit gaat zien qua beplanting is op dit moment nog niet bekend. De eisen ten aanzien van massa en opbouw, en detailering, materiaal en kleur krijgen een weerslag in de planregels van het bestemmingsplan en het ontwerp van de stolp.

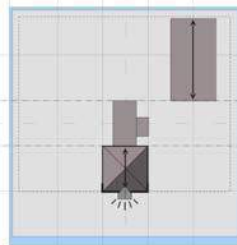
7. INRICHTINGSPLAN

De omschreven structuren, principes, karakteristieken en kwaliteiten leiden tot uitgangspunten om een erf in te delen en in te richten. Het erf aan de Oostdijk 7a zal niet langer als boerenerf in gebruik blijven, maar er zal een woonerf ontstaan waarbij het gebruik, de bebouwing en de inrichtingsprincipes worden gehanteerd zoals hieronder worden besproken. Deze principes vloeien voort uit hetgeen besproken is in dit inrichtingsplan.



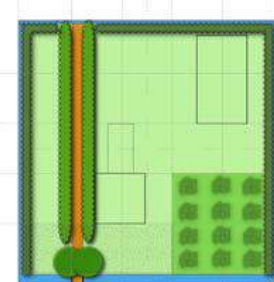
Kavelvorm, gebruik en geometrie (bestemming en gebruiksregels)

Het woonerf aan de Oostdijk 7a is ingedeeld in drie zones. Zone 1 is de tuinzone met daarin het hoofgebouw, de stolp. De tweede zone vormt een overgangsgebied waarin de schuur-stal, de paardenbak en de paddock gesitueerd worden. Zone 3 blijft voor agrarisch gebruik beschikbaar. Er is geen agrarisch bouwvlak aanwezig. Dit betekent dat in zone 3 geen agrarische bebouwing mogelijk is.



Bebouwing (bouwregels)

Het hoofgebouw wordt voorop het perceel gesitueerd en bevindt zich in de tuinzone. Deze zone blijft verder onbebouwd tot aan de achtergevel van de woning. Bijbehorende bouwwerken staan achter het hoofgebouw in de overgangszone. Deze bouwwerken worden gebruikt voor kleinschalige activiteiten. In dit geval voor het houden van paarden. In deze zone wordt een schuur-stal, een paardenbak en paddock gerealiseerd. Het achtererf blijft vrij van bebouwing.



Inrichtingsprincipes (aanlegvergunningstelsel)

De inrichtingsprincipes, zoals aanwezig, zullen worden gehandhaafd en versterkt. De kavelbrug, poort (met hek), poortwachters (bomenrij aan de slootzijde) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap zullen gehandhaafd blijven. Ook de afbakening van het erf door een sloot en streekeigen erfbeplanting vaak bestaand uit een enkele bomenrij op de rand van het erf blijft bestaan. Hoe het erf er verder uit gaat zien qua beplanting is op dit moment nog niet bekend.

Op basis van de bovengenoemde principes is een inrichtingsplan voor het perceel Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster gemaakt. De volledige verbeelding van de inrichting is opgenomen in bijlage 1. In figuur 5 wordt een uitsnede getoond.

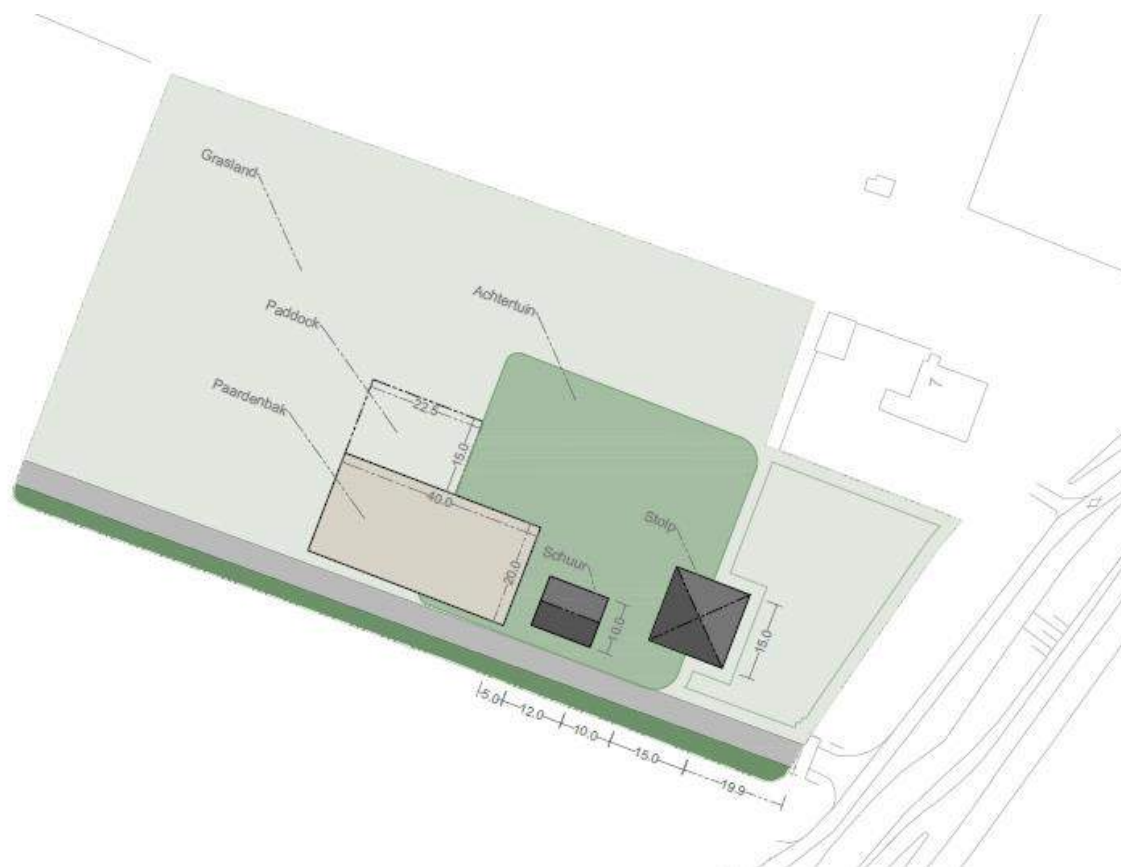
De inrichting laat zien dat de bebouwing aan de zuidzijde op afstand van de burens en naast het erfpad is gesitueerd. Hiermee blijft het uitzicht op het landschap voor de burens in stand. Voor de bewoners van de stolp ontstaat een zichtlijn richting het noordwesten die vrij van bebouwing is. Daarnaast geeft het concentreren van de bebouwing op de voorzijde van het perceel de mogelijkheid de openheid van het achterland meer te ervaren vanaf de Oostdijk.

Het voorerf, de tuinzone, is vrij van bebouwing. Op ongeveer 20 meter van de erftoegang wordt de stolp gebouwd. De maat van de stolp is minimaal 15 bij 15 meter. De locatie van de stolp is gebaseerd op het bestaande palenplan. De palen zijn echter niet in het veld zichtbaar. In de regels van het bestemmingsplan zal daarom een flexibiliteit opgenomen worden om nog wat speelruimte te hebben, mocht blijken dat de daadwerkelijk positie van de palen iets afwijkt van de verleende bouwvergunning.

Op 10 meter achter en in het verlengde van de stolp staat een schuur-stal van 10 bij 12 meter. Achter de schuur-stal is een paardenbak en paddock aangegeven. De paardenbak heeft een maat van 20 bij 40 meter en ligt in het verlengde van de bebouwing. Tussen de paardenbak en de schuur-stal is een

afstand van 5 meter aangehouden. De paddock sluit direct aan op de paardenbak. De paddock is 15 bij 22,5 meter. De schuur-stal, de paardenbak en de paddock zijn gesitueerd in het overgangsgebied. De rest van het erf is grasland en blijft vrij van bebouwing. Het bestaande erfpad en de beplanting aan de zuidzijde blijft gehandhaafd. Hoe het erf er verder uit gaat zien qua beplanting is op dit moment nog niet bekend.

Volgens het 'Des Beemsters' dienen kleine bijgebouwen bij voorkeur direct achter de achtergevel van de stolp te staan. In sommige gevallen zijn vrijstaande bouwwerken toegestaan, maar deze moeten dan wel ruimtelijk in balans met de stolp gepositioneerd worden. De schuur-stal is op afstand van de achtergevel van de stolp gepositioneerd. Dit is gedaan vanuit functioneel oogpunt en in verband met het woongenot van de bewoners van de stolp. Om de stolp, de schuur, de paardenbak en de paddock bij elkaar te houden zijn de afstanden, bijvoorbeeld tussen de stolp en de schuur, beperkt. Wanneer de schuur meer achter de woning geplaatst wordt, komt de schuur op kortere afstand tot de woonkamer en een eventueel terras achter de woning. Dit is voor het woongenot, onder andere het uitzicht op het open landschap, niet gewenst. Daarnaast is de positie vanuit functioneel oogpunt gewenst. De positie direct naast het erfpad is bijvoorbeeld voor de afvoer van mest wenselijk. Deze manier van inrichten maakt een onderscheid mogelijk tussen de tuinzone, met daarin de stolp, wat gezien wordt als woongebied en de overgangszone waarin bebouwing en voorzieningen aanwezig zijn voor het houden van paarden. Hierbij wordt een afstand van tien meter aangehouden tussen beide zones. Deze afstand maar ook de onderlinge afstanden tussen de schuur-stal, de paardenbak en de paddock zijn in samenhang met elkaar en in relatie tot de stolp gezien. Er is ruimtelijk gezien dan ook een goede balans aanwezig op het perceel.



Figuur 5 Uitsnede inrichting Oostdijk 7a

8. CONCLUSIE

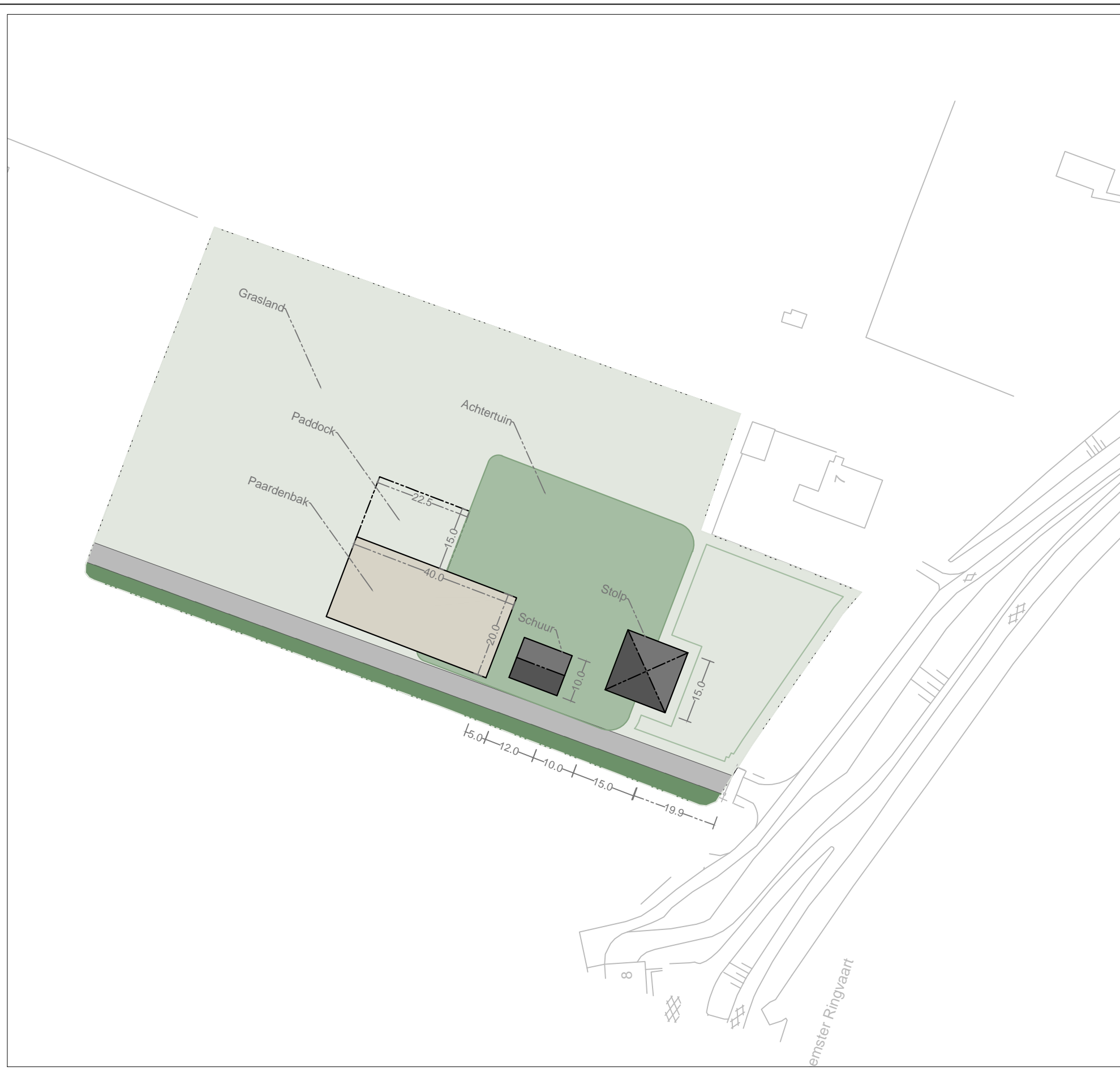
Voor de inrichting van het perceel aan de Oostdijk 7a in Zuidoostbeemster is getracht een goede balans te vinden tussen het behouden van bestaande kwaliteiten en het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling. Het wijzigen van een erf dat voorheen agrarisch gebruikt werd maar nu voor wonen benut gaat worden, vraagt om een inrichting dat past bij het gebruik.

Aan de hand van de principes van de Beemster is een inrichting ontwikkeld. Het perceel ligt in het open landschap van de Beemster aan de westzijde van de Oostdijk. De openheid en doorzichten zijn dan ook van essentieel belang. Op het perceel zijn glasopstanden aanwezig, evenals een tijdelijke woonunit. Ook is de fundering aanwezig voor de bouw van een woning. Het aanwezige kassencomplex worden gesloopt en de woonunit verwijderd. Hiermee ontstaat een onbebouwd perceel dat opnieuw ingericht wordt.

Na analyse is gekomen tot een inrichting waarbij de stolp wordt gesitueerd aan de voorzijde van het perceel. Naast de afstand tot de burens en de Oostdijk is de positionering gebaseerd op het palenplan van de eerder verleende bouwvergunning. Op tien meter daarachter wordt een schuur-stal gebouwd. Dit bouwwerk zal overwegend gebruikt worden voor het houden van paarden. In het verlengde van de bebouwing wordt een paardenbak aangelegd, met direct daarop aangesloten een paddock. De rest van het erf is grasland en blijft vrij van bebouwing. Het bestaande erfpad en de beplanting aan de zuidzijde blijft gehandhaafd. Hoe het erf er verder uit gaat zien qua beplanting is op dit moment nog niet bekend.

Met deze inpassing wordt recht gedaan aan het behoud van structuren, principes, karakteristieken en kwaliteiten die typerend zijn voor het landschap in de Beemster. Daarnaast is het perceel ook vanuit functioneel oogpunt ingericht op een manier waarbij een balans bestaat tussen de aanwezige bebouwing en het gebruik daarvan. Dit inrichtingsplan krijgt zijn juridisch waarborging in de planregels en de verbeelding behorende bij het “bestemmingsplan Oostdijk 7a”.

BIJLAGE 1



Oostdijk 7a Zuidoostbeemster

Bebouwing aan zuidzijde op afstand van buren en naast kavelpad

Stolp minimaal 15x15 meter
Stolp locatie op basis van bestaande palen

Schoor-Stal 10x12 meter
Schoor-Stal 10 meter achter stolp

Zuidzijde bestaand kavelpad en beplanting

Paardenbak 20x40 meter
Paardenbak in verlengde van bebouwing

Paddock 15x22,5 meter
Paddock sluit aan op de paardenbak

	Gemeente Beemster	
	INRICHTING Oostdijk 7a	
	STATUS	Definitief
	SCHAAL	1:1000

Bijlage 2

Verkennend bodemonderzoek

PROJECT 23906

**VERKENNEND BODEMONDERZOEK
OOSTDIJK 7A TE ZUIDOOSTBEEEMSTER**

Vestiging Kamerik
Nijverheidsweg 7
3471 GZ Kamerik
t 0348 402103

Vestiging Heerhugowaard
Galileistraat 69
1704 SE Heerhugowaard
t 072 5729457

Vestiging Steenwijk
Oevers 16
8331 VC Steenwijk
t 0521 521924

www.grondslag.nl



Titel Verkennend bodemonderzoek
Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster

Projectleider Dhr. ing. R.A.F. Groot

Adviseur Dhr. ing. L.H. Smits MSc.

Datum rapport 30 juni 2015

Opdrachtgever Mevrouw L. Korringa
Dorpsstraat 208e
1566 AV Assendelft

Telefoon 06-20005913



Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen die zijn opgesteld in de BRL SIKB 2000. Grondslag is door KIWA gecertificeerd voor het verrichten van "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" conform deze BRL. Grondslag BV is als opdrachtnemer onafhankelijk van de opdrachtgever. Tussen beide bestaat geen relatie als bedoeld in paragraaf 3.1.7 van de BRL SIKB 2000.

SAMENVATTING

Soort:	Verkenkend bodemonderzoek	
Aanleiding:	Bouwaanvraag	
Doel:	Het doel van het onderzoek is het beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de huidige en beoogde bestemming	
Opzet:	Conform NEN 5740 (ONV)	
Locatie:	Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster	
Kadastraal:	Gemeente Beemster, sectie C, nummer 1187 (gedeeltelijk)	
Oppervlakte:	Circa 3.400 m ²	
Terreingebruik:	Agrarisch	
Terreingebruik in omgeving:	Agrarisch / wonen	
Hypothese:	Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt voorafgaand aan het bodemonderzoek geen verontreiniging verwacht boven de 95-percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart. De locatie wordt aangemerkt als onverdacht (ten aanzien van lokale verontreiniging)	
Aantal boringen en peilbuizen:	Boringen	waarvan peilbuizen:
	13	1
Bodemopbouw:	0,0 – 2,5 m-mv: klei	
Grondwaterstand:	1,09 m-mv	
Zintuiglijke waarnemingen	In de bovengrond een lichte bijmenging van baksteen in boringen 04 en 07 en in boring 11 een sterke bijmenging van glas. In de ondergrond van boring 01 en 02 een matig bijmenging van slib	
Resultaten grond:	Geen verhogingen	
Resultaten grondwater:	Lichte verhoging	
Conclusies:	Hypothese is bevestigd	
	De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de huidige en beoogde bestemming "Wonen met tuin" en vormen ons inziens geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.	

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN DOEL	1
2	TERREINGEGEVENS	1
2.1	Afbakening onderzoekslocatie	1
2.2	Huidige situatie	1
2.3	Historie tot op heden	1
2.4	Voorgaand onderzoek	2
2.5	Toekomstige situatie	2
2.6	Bodemopbouw en geohydrologie	2
2.7	Hypothese en onderzoeksopzet	3
3	VELDWERK	4
3.1	Uitvoering	4
3.2	Resultaten	4
3.2.1	Grond	4
3.2.2	Grondwater	5
4	CHEMISCHE ANALYSES	5
4.1	Toetsingskader	5
4.2	Analyses grond	6
4.3	Analyses grondwater	6
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	7

BIJLAGEN

BIJLAGE I	: Kaartmateriaal
BIJLAGE II	: Boorbeschrijvingen
BIJLAGE III	: Toetsingstabellen
BIJLAGE IV	: Analysecertificaten
BIJLAGE V	: Verklarende woordenlijst

1 INLEIDING EN DOEL

Door mevrouw L. Korringa is aan Grondslag opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op het perceel Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster.

De aanleiding voor het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning (bouw). Men is voornemens om op het perceel een woonhuis te bouwen.

Het doel van het onderzoek is het beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming “Wonen met tuin”.

Het bodemonderzoek is verricht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740 (strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, januari 2009) en de onderliggende norm NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, januari 2009).

2 TERREINGEGEVENS

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is er een vooronderzoek conform de NEN 5725 verricht, waarbij het niveau van een ‘standaard vooronderzoek’ is gehanteerd. De resultaten van het vooronderzoek zijn verwerkt in dit hoofdstuk. Het vooronderzoek richt zich tevens op de direct aangrenzende percelen.

2.1 Afbakening onderzoekslocatie

Het perceel Oostdijk 7a is kadastraal bekend als gemeente Beemster, sectie C, nummer 1187 (gedeeltelijk). Het perceel heeft een oppervlakte van circa 14.000 m². De onderzoekslocatie bestaat uit de geplande bouwlocatie plus omliggende gebied (circa 3.400 m²). De begrenzing van de onderzoekslocatie is weergegeven op de tekening in bijlage I.

2.2 Huidige situatie

Het perceel heeft momenteel een agrarische bestemming. Een groot gedeelte van het perceel is in gebruik als grasland, aan de noordwestzijde van het perceel is een kas aanwezig (bouw na 1994), deze valt echter ruim buiten de onderzoekslocatie. Aan de zuidoostzijde van het perceel bevindt zich een toegangspad dat grotendeels is verhard met klinkers, een klein deel aan het beging van het toegangspad is verhard met beton. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in bijlage I.

2.3 Historie tot op heden

Voor het historisch onderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- opdrachtgever
 - gemeente Purmerend (Mevr. I. List, d.d. 5 juni 2015)
 - oud kaartmateriaal
 - oude luchtfoto's
 - www.bodemloket.nl
-

Op of nabij de locatie zijn, voor zover bekend bij de gemeente, geen ondergrondse brandstoftanks aanwezig (geweest).

Uit bestudering van oud kaartmateriaal is gebleken het perceel in het verleden vermoedelijk dienst heeft gedaan als boomgaard. Vermoedelijk zijn in deze periode bestrijdingsmiddelen gebruikt.

Zover bekend zijn er geen sloten gedempt, is er niet structureel afval gestort of verbrand en is het maaiveld niet opgehoogd. Voor zover bekend zijn er geen (grote) obstakels, zijnde puin, funderingsresten, slakken, sintels en/of asfalt in de bodem aanwezig.

Voor zover bekend hebben zich op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie geen calamiteiten voorgedaan, waardoor mogelijk bodemverontreiniging zou kunnen zijn ontstaan.

Bij www.bodemloket.nl is geen informatie aangaande de onderzoekslocatie bekend.

In de nabije omgeving zijn geen grootschalige gevallen van bodemverontreiniging bekend.

De locatie bevindt zich binnen de zone “Buitengebied droogmakerijen” van de bodemkwaliteitskaart van de Regio Waterland. In zowel de boven- als de ondergrond van deze zone overschrijdt de 95-percentielwaarde voor diversie zware metalen, minerale olie, PAK en PCB de (generieke) achtergrondwaarde.

2.4 Voorgaand onderzoek

Het perceel is in 2000 deel geweest van een indicatief onderzoek (*Milieukundig bodemonderzoek Purmerenderweg 21 te Zuidoostbeemster, Marees & Kistemaker B.V., projectnummer: 207389, d.d. 7-2-2000*). Zover zichtbaar op de tekening zijn op het gehele perceel drie boringen verricht waarvan er één is voorzien van een peilbuis. In het mengmonster van de bovengrond en in een mengmonster van de ondergrond van deze boringen zijn hooguit lichte verhogingen gemeten. In het grondwater is een lichte verhoging aan tertachlooretheen gemeten. Deze peilbuis bevindt zich ter plaatse van de kas en valt derhalve buiten de onderhavige onderzoekslocatie.

2.5 Toekomstige situatie

Men is voornemens op de zuidoostzijde van het perceel een woning te bouwen. Dit deel krijgt de bestemming “Wonen met tuin”.

2.6 Bodemopbouw en geohydrologie

De gegevens met betrekking tot de regionale bodemopbouw en geohydrologie zijn weergegeven in tabel 2.1. De gegevens zijn afkomstig van de digitale Grondwaterkaart van Nederland (kaartdeel Provincie Noord-Holland, TNO-NITG, 2003).

Tabel 2.1: Regionale bodemopbouw

Diepte (m-mv)	Samenstelling	Formatie	Geohydrologische eenheid
0-17	schelp- en kalkhoudende kleien, zeer fijne tot matig grove zanden, veen	Naaldwijk, Nieuwkoop	deklaag
17-36	Zand, zeer fijn tot zeer grof, zwak tot sterk siltig, lokaal zwak tot sterk grindhoudend.	Boxtel, Kreftenheye	1° watervoerend pakket
36-39	Fijne zanden en kleipakketten	Drenthe	1° scheidende laag
39-106	Matig fijn tot uiterst grof zand, zwak tot sterk grindhoudend.	Urk, Appelscha	2° watervoerend pakket
106-110	Fijne zanden en kleipakketten	Waalre	2° scheidende laag*
110-280	Matig grof tot uiterst grof, kwartsrijk zand, plaatselijk grindhoudend	Peize, Waalre	3° watervoerend pakket
> 280	Matig fijn tot matig grof schelphoudend zand, afgewisseld met zandige klei.	Maassluis, Oosterhout, Breda	Geohydrologische basis

* is plaatselijk afwezig binnen gemeente Beemster

Grondwater

De hoogte van het maaiveld in de gemeente Beemster bedraagt circa 3,5 m-NAP. De stijghoogte van het eerste watervoerend pakket bedraagt circa 3,5 m-NAP. Uit de isohypsenkaart wordt afgeleid dat de regionale grondwaterstroming van het eerste watervoerend naar het centrum van de polder de Beemster is gericht. In de polder is sprake van een kwelgebied. De kD waarde van het eerste watervoerend pakket bedraagt circa 300 m²/dag.

Het freatisch grondwater is tijdens het onderhavig onderzoek vastgesteld op een diepte van 1,09 m-mv. Er kan geen eenduidige grondwaterstromingsrichting voor het freatisch grondwater worden vastgesteld. Deze wordt beïnvloed door lokaal aanwezig oppervlaktewater.

De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterwingebied.

2.7 Hypothese en onderzoeksopzet

Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt voorafgaand aan het bodemonderzoek geen verontreiniging verwacht boven de 95-percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart. De locatie wordt aangemerkt als onverdacht (ten aanzien van lokale verontreiniging). De onderzoeksstrategie volgt de "Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV)" van de NEN 5740.

Omdat het perceel in het verleden in gebruik is geweest in boomgaard kunnen echter wel verhogingen aan OCB (organochloorbestrijdingsmiddelen) worden verwacht. Derhalve wordt de bovengrond aanvullend geanalyseerd op OCB. Omdat boomgaarden veelal integraal worden bespoten is deze onderzoeksopzet voldoende om een eventuele verontreiniging met OCB aan te tonen.

Opgemerkt dient te worden dat een verkennend bodemonderzoek volgens een steekproefsgewijze opzet wordt uitgevoerd. Tevens dient het bodemonderzoek beschouwd te worden als een tijdelijk vastgestelde status van de bodemkwaliteit ter plaatse. Derhalve kan in bepaalde situaties (bijvoorbeeld bij een toekomstige bestemmingswijziging of aanvraag van een omgevingsvergunning) de geldigheidsduur van het onderzoek beperkt zijn.

3 VELDWERK

3.1 Uitvoering

Het verrichten van de boringen en het plaatsen van de peilbuis heeft plaatsgevonden op 16 juni 2015 door dhr. D. Martin. Het grondwater is op 23 juni 2015 bemonsterd door dhr. D. Martin.

In totaal zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie dertien boringen verricht (nrs. 01 t/m 13). De boringen zijn verspreid over de onderzoekslocatie verricht. Boring 01 is voorzien van een peilbuis in verband met de centrale ligging op de onderzoekslocatie. De ligging van de boringen en de peilbuis is weergegeven in bijlage I.

Alle boringen zijn uitgevoerd tot een minimale diepte van 0,5 m-mv (meter minus maaiveld). De boringen 02 en 03 zijn doorgezet tot een diepte van circa 1,3 m-mv. Boring 01 is verricht tot een diepte van 2,5 m-mv.

3.2 Resultaten

3.2.1 Grond

Bodemopbouw

Vanaf het maaiveld tot een diepte van 2,5 m-mv bestaat de bodem uit klei. De boorprofielen zijn weergegeven in bijlage II.

Zintuiglijke waarnemingen

In de bovengrond is ter plaatse van boring 11 een sterke bijmenging van glas waargenomen. Ter plaatse van boringen 04 en 07 is in de bovengrond een lichte bijmenging van baksteen waargenomen. Dit kan duiden op een verontreiniging met zware metalen en/of PAK. In de ondergrond ter plaatse van boringen 01 en 02 is een matige bijmenging van slib aangetroffen. Dit kan duiden op een slootdemping.

Er is visueel geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen.

3.2.2 Grondwater

In onderstaande tabel zijn de gegevens vermeld, die zijn verzameld tijdens de monsternamen van het grondwater.

Tabel 3.1: Veldwerkgegevens grondwater

peilbuis	filterstelling (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	pH	EC (mS/cm)	Troebelheid (NTU)
01	1,5-2,5	1,09	6,8	1,99	4,91

4 CHEMISCHE ANALYSES

De analyses en bewerkingen zijn uitgevoerd door een RvA-geaccrediteerd laboratorium.

4.1 Toetsingskader

De analyseresultaten zijn getoetst aan de normwaarden uit de ‘Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013’ en Bijlage B van de ‘Regeling Bodemkwaliteit’. Hierin zijn de achtergrondwaarden (grond), streefwaarden (grondwater) en interventiewaarden (grond en grondwater) gedefinieerd. In de NEN 5740 is daarnaast een tussenwaarde (T-waarde) gedefinieerd als het rekenkundig gemiddelde van de achtergrond-/streefwaarde en de interventiewaarde. Overschrijdingen van de normen kunnen worden geïnterpreteerd als een:

- lichte verhoging* : gehalte > achtergrondwaarde (grond) of streefwaarde (grondwater)
- matige verhoging*: gehalte > T-waarde (tussenwaarde)
- sterke verhoging* : gehalte > interventiewaarde

Een verhoging ten opzichte van de T- of interventiewaarde vormt aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De meetwaarden worden gecorrigeerd naar een standaard bodemtype met 25% lutum en 10% organische stof. Deze gestandaardiseerde meetwaarden worden berekend en getoetst via de landelijke toetsingsmodule BoToVa (*Bodem Toets- en Validatieservice*). De toetsing is opgenomen in bijlage III.

De normen geldend voor grond voor barium zijn ingetrokken. Gebleken is dat de interventiewaarde voor barium lager was dan het gehalte dat van nature in de bodem voorkomt. Alleen als verhoogde bariumgehalten het gevolg zijn van een antropogene bron (menselijk handelen), kan het bevoegd gezag dit gehalte beoordelen aan de voormalige normen. Het gehalte barium moet wel gemeten blijven worden.

Conform de Wet Bodembescherming (Wbb) is de ernst van de verontreiniging gerelateerd aan een omvangscriterium. Om van een ‘geval van ernstige bodemverontreiniging’ te spreken, dient voor tenminste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ bodemvolume grondwater de interventiewaarde te worden overschreden.

Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging dat is ontstaan vóór 1987 geldt formeel een saneringsplicht. In de praktijk wordt een sanering alleen verplicht gesteld indien sprake is van actuele risico's, of indien dat bij een functiewijziging (bijvoorbeeld bouw) noodzakelijk is. Bij

ongewijzigd gebruik en de afwezigheid van risico's wordt bij een historische verontreiniging geen termijn aan de saneringsverplichting opgelegd.

Indien de verontreiniging geheel of grotendeels na 1 januari 1987 is ontstaan, is sprake van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. Vanuit de zorgplicht in de Wet bodembescherming dient een nieuw geval van bodemverontreiniging, ongeacht de mate en omvang van de verontreiniging, in beginsel terstond te worden verwijderd.

4.2 Analyses grond

De analyseresultaten zijn weergegeven in tabel 4.1. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage IV, de toetsing aan de normwaarden in bijlage III.

Tabel 4.1: Gestandaardiseerde analyseresultaten grond (mg/kg d.s.)

Ref	Deelmonsters	Waarnemingen	Ba	Cd	Co	Cu	Hg	Pb	Mo	Ni	Zn	Olie	PAK	PCB	OCB
<i>Bovengrond</i>															
BG1	01 (0,00 - 0,40)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02 (0,00 - 0,30)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	03 (0,00 - 0,40)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	05 (0,00 - 0,40) 13 (0,00 - 0,50)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BG2	04 (0,00 - 0,40)	Baksteen+, glas +++	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	07 (0,00 - 0,40)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	11 (0,00 - 0,40)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Ondergrond</i>															
OG	01 (1,00 - 1,50)	Slib++	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	01 (1,50 - 2,00)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02 (0,80 - 1,10)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02 (1,10 - 1,30)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ref : referentie op analysecertificaat
 waarneming : + (sporen/zwak), ++ (matig), +++ (sterk), ++++ (uiterst)
 blanco : geen analyse uitgevoerd
 Ba® : de normen voor barium zijn buiten werking gesteld, toetsing vindt plaats aan de vml. normen (AW=190, T=555, I=920)
 - : het gehalte is kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of detectielimiet)
 getal : het gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde
 getal* : het gehalte overschrijdt de T-waarde
 getal** : het gehalte overschrijdt de interventiewaarde

De geselecteerde mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geanalyseerd op het standaard NEN-pakket. De mengmonsters van de bovengrond zijn tevens geanalyseerd op OCB. Door middel van dit analysepakket wordt een breed beeld verkregen van de kwaliteit van de grond.

In alle mengmonsters zijn de gemeten gehalten kleiner dan de achtergrondwaarde en/of het detectielimiet.

4.3 Analyses grondwater

De analyseresultaten van grondwater zijn weergegeven in tabel 4.2. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage IV, de toetsing aan de normwaarden in bijlage III.

Tabel 4.2: Analyseresultaten grondwater (µg/l)

Peilbuis	filterstelling (m-mv)	Ba	Cd	Co	Cu	Hg	Pb	Mo	Ni	Zn	VAK						Olie	VOCI
											B	T	E	X	S	N		
01	1,5-2,5	300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

- : de concentratie is kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde (of detectielimiet)
 getal : de concentratie overschrijdt de streefwaarde
 getal* : de concentratie overschrijdt de T-waarde
 getal** : de concentratie overschrijdt de interventiewaarde

Het grondwater is geanalyseerd op het standaard NEN-pakket. Op deze wijze wordt een breed beeld verkregen van de grondwaterkwaliteit.

In het grondwater afkomstig uit peilbuis 01 is de concentratie barium licht verhoogd.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster is vastgelegd.

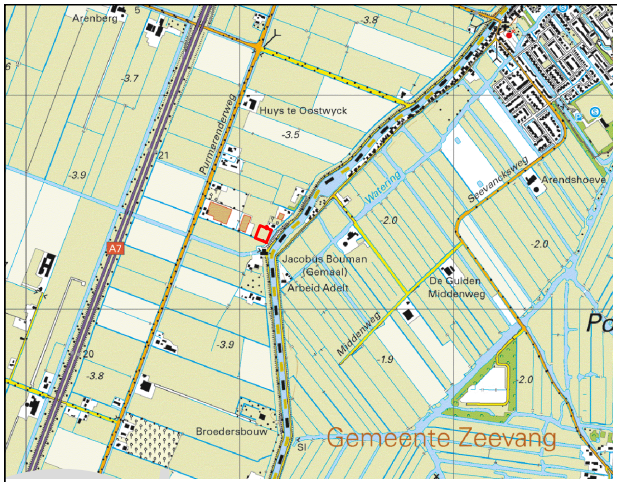
De gestelde hypothese, dat geen verontreiniging wordt verwacht boven de 95-percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart, is bevestigd. Er zijn zowel in de boven- als in de ondergrond geen verhogingen aangetoond. In het grondwater is de concentratie barium licht verhoogd. Er zijn geen verhogingen aan bestrijdingsmiddelen gemeten.

De matige bijmenging van slib in boringen 01 en 02 wijst op een slootdemping. Op basis van oud kaartmateriaal werd geen demping verwacht. Met de analyse van het dempingsmateriaal (mengmonster OG1) zijn geen verhogingen aangetoond. De sloot is vermoedelijk gedempt met gebiedseigen grond.

De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de beoogde bestemming “Wonen met tuin” en geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

BIJLAGE I



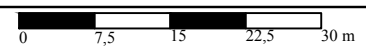
Overzichtskartaal



Legenda

- - boorpunt
- ⊕ - boorpunt met peilbuis
- - toekomstige bebouwing
- - - - - onderzoekslocatie
- - - - - perceelsgrens

BOORPUNTENKARTAAL



Opdrachtgever: mevrouw L. Korringa

Project:
Oostdijk 7a te Zuidoost Beemster

Schaal: 1:750 Formaat: A4

Bestandsnaam: 23906tek.dwg

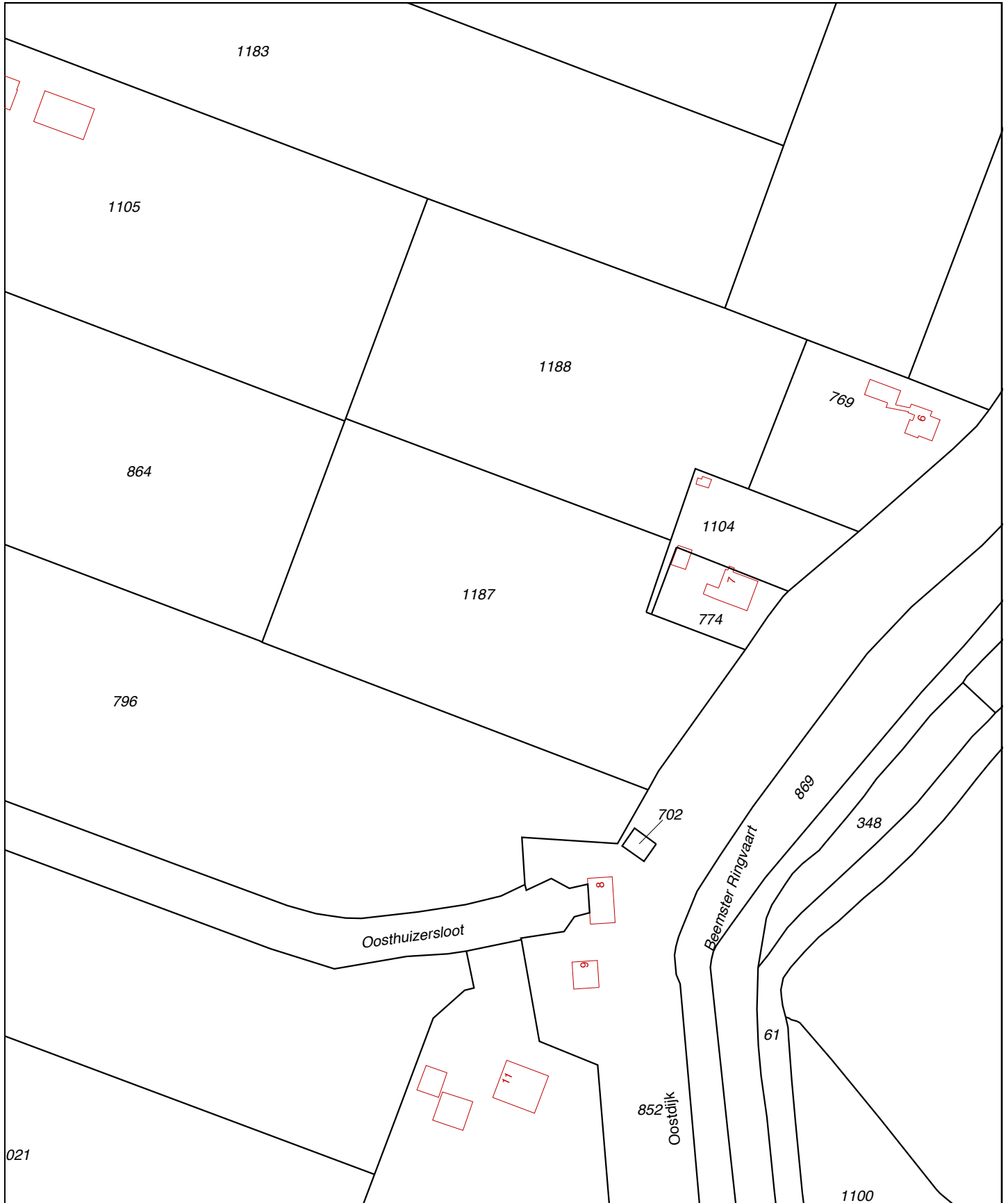
Project nummer: 23906, LSm

Getekend: B.V. Datum : 23-06-2015

Kamerik
Nijverheidsweg 7, 3471 GZ
Tel: 0348-402103
Fax: 0348-402703

Heerhugowaard
Galileistraat 69, 1704 SE
Tel: 072-5729457
Fax: 072-5721744

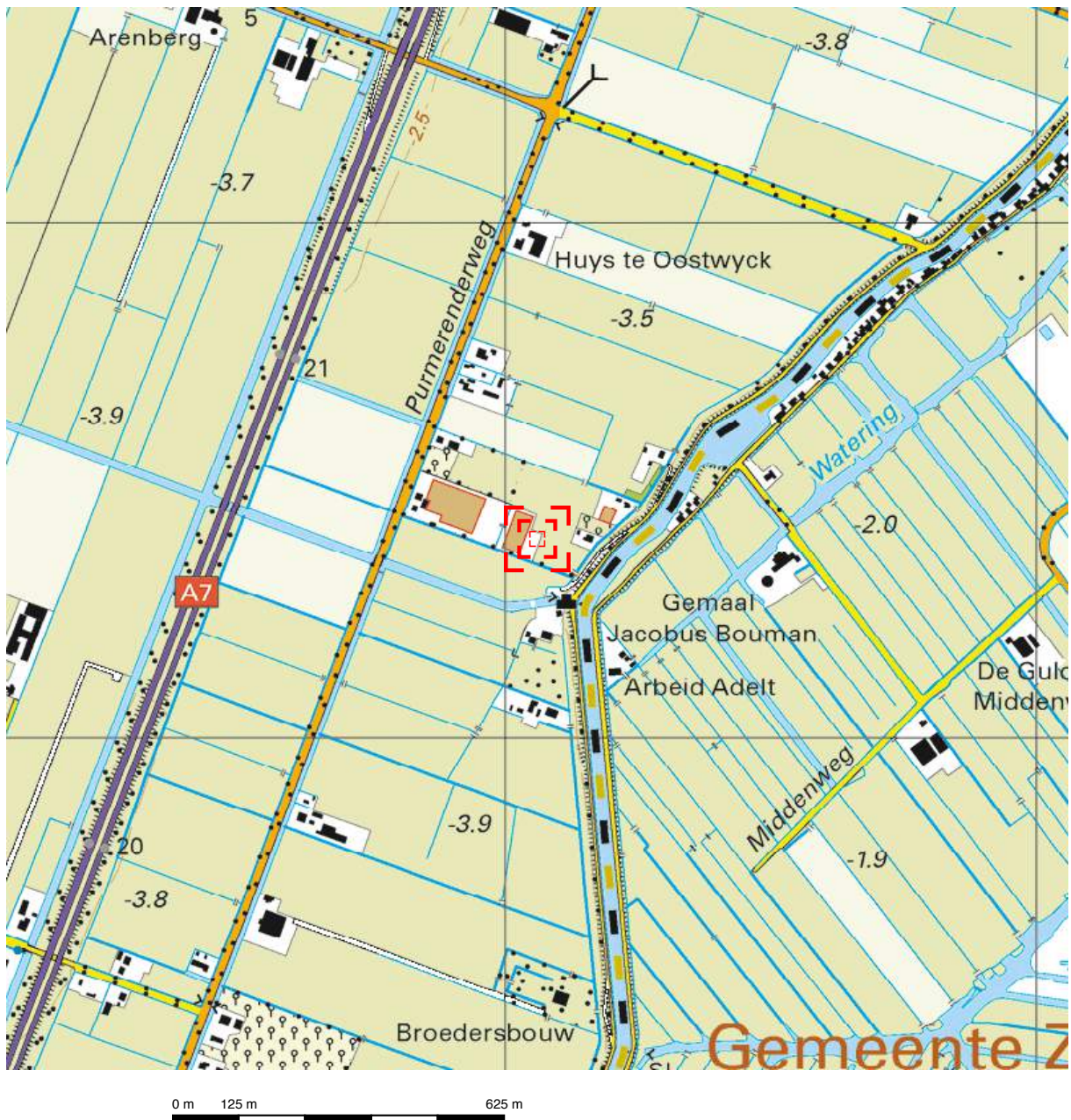
Steenwijk
Oevers 16, 8331 VC
Tel: 0521-521924
Fax: 0521-521928



0 m 20 m 100 m


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 29 mei 2015</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>BEEMSTER</p> <p>C</p> <p>1187</p>	
---	--	--------------------------------------	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object BEEMSTER C 1187
Oostdijk 7A, 1461 DR ZUIDOOSTBEEMSTER
CC-BY Kadaster.

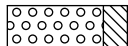
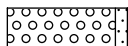
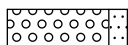
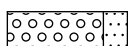



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>Schl a b c a b Gd c a b Gd c Sl</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a Pl b Gp c . a . b Gp c .</p> <p>schietbaan afrastrering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	--	---

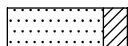
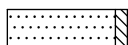
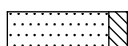
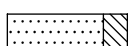
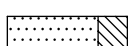
BIJLAGE II

Legenda (conform NEN 5104)

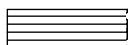
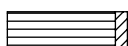

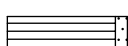
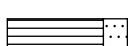
grind

-  Grind, siltig
-  Grind, zwak zandig
-  Grind, matig zandig
-  Grind, sterk zandig
-  Grind, uiterst zandig

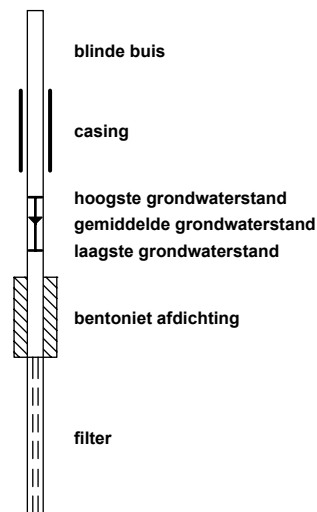
zand

-  Zand, kleiig
-  Zand, zwak siltig
-  Zand, matig siltig
-  Zand, sterk siltig
-  Zand, uiterst siltig

veen

-  Veen, mineraalarm
-  Veen, zwak kleiig
-  Veen, sterk kleiig
-  Veen, zwak zandig
-  Veen, sterk zandig



peilbuis




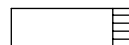
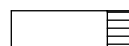
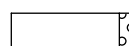
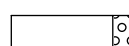
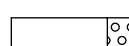
klei

-  Klei, zwak siltig
-  Klei, matig siltig
-  Klei, sterk siltig
-  Klei, uiterst siltig
-  Klei, zwak zandig
-  Klei, matig zandig
-  Klei, sterk zandig

leem

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig






overige toevoegingen

-  zwak humeus
-  matig humeus
-  sterk humeus
-  zwak grindig
-  matig grindig
-  sterk grindig







geur

-  geen geur
-  zwakke geur
-  matige geur
-  sterke geur
-  uiterste geur



olie

-  geen olie-water reactie
-  zwakke olie-water reactie
-  matige olie-water reactie
-  sterke olie-water reactie
-  uiterste olie-water reactie






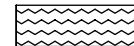
p.i.d.-waarde

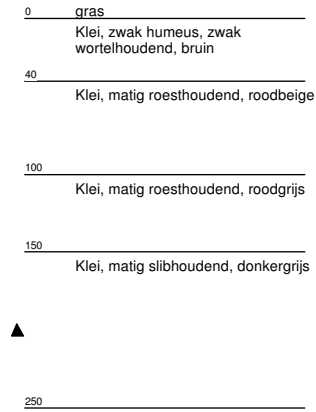
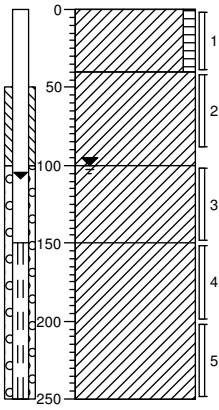
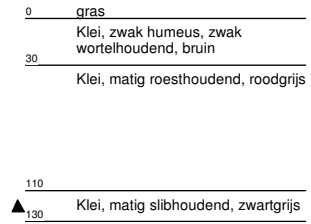
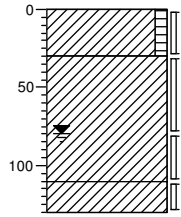
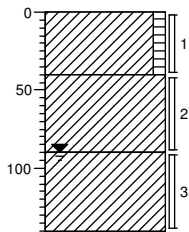
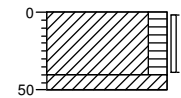
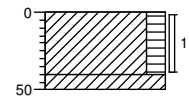
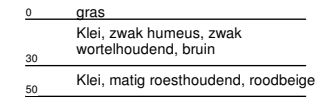
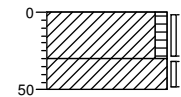
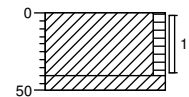
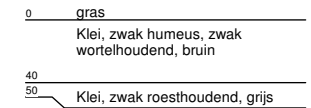
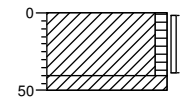
-  >0
-  >1
-  >10
-  >100
-  >1000
-  >10000

monsters

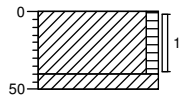
-  geroerd monster
-  ongeroerd monster

overig

-  bijzonder bestanddeel
-  Gemiddeld hoogste grondwaterstand
-  grondwaterstand
-  Gemiddeld laagste grondwaterstand
-  slib
-  water

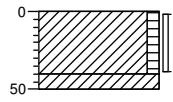
Boring: 01**Boring: 02****Boring: 03****Boring: 04****Boring: 05****Boring: 06****Boring: 07****Boring: 08**

Boring: 09



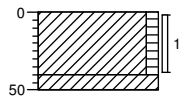
0	gras
	Klei, zwak humeus, zwak wortelhoudend, bruin
40	
50	Klei, zwak roesthoudend, grijs

Boring: 10



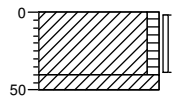
0	gras
	Klei, zwak humeus, zwak wortelhoudend, bruin
40	
50	Klei, zwak roesthoudend, grijs

Boring: 11



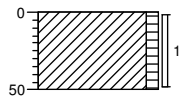
0	gras
	Klei, zwak humeus, zwak wortelhoudend, sterk glashoudend, bruin
▲ 40	
▲ 50	Klei, zwak roesthoudend, zwak glashoudend, beige

Boring: 12



0	gras
	Klei, zwak humeus, zwak wortelhoudend, bruin
40	
50	Klei, matig roesthoudend, roodgrijs

Boring: 13



0	gras
	Klei, zwak humeus, zwak wortelhoudend, bruin
50	

BIJLAGE III

Project	23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster							
Certificaten	541247							
Toetsing	T.12 - Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb							
Toetsversie	BoToVa 2.0.0							Toetsdatum: 23 juni 2015 10:59

Monsterreferentie	2556023							
Monsteromschrijving	BG1 01 (0-40) 02 (0-30) 03 (0-40) 05 (0-40) 13 (0-50)							

Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I	
---------	---------	---------------	--------------	--------------	----	---	---	--

Lutum/Humus

Organische stof	% (m/m ds)	6.7	10					
Lutum	% (m/m ds)	34.3	25					

Droogrest

droogrest	%	75.1	75.1	@				
-----------	---	------	-------------	---	--	--	--	--

Metalen ICP-AES

barium (Ba)	mg/kg ds	57	44	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.14	-	0.6	6.8	13	
kobalt (Co)	mg/kg ds	7.2	5.6	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	21	19	-	40	115	190	
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	0.13	0.12	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	38	35	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	21	17	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	87	75	-	140	430	720	

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	42	63	-	190	2595	5000	
-----------------------------------	----------	----	-----------	---	-----	------	------	--

Sommaties

som PAK (10)	mg/kg ds	0.98	0.98	-	1.5	20.75	40	
--------------	----------	------	-------------	---	-----	-------	----	--

Sommaties

som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.0073	-	0.02	0.51	1	
--------------	----------	-------	--------------------	---	------	------	---	--

Organochloorbestrijdingsmiddelen

heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010	-	0.0007	2.00035	4	
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010	-	0.0009	2.00045	4	
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010	-	0.001	8.5005	17	
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010	-	0.002	0.801	1.6	
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010	-	0.003	0.6015	1.2	
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010	@				
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010	-	0.0085	1.00425	2	
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	< 0.0021	@				
hexachloorbutadien	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0010	-	0.003			

Sommaties

som DDD	mg/kg ds	0.003	0.0040	-	0.02	17.01	34	
som DDE	mg/kg ds	0.043	0.064	-	0.1	1.2	2.3	
som DDT	mg/kg ds	0.026	0.039	-	0.2	0.95	1.7	
som drins (3)	mg/kg ds	0.002	< 0.0031	-	0.015	2.0075	4	
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	< 0.0021	-	0.002	2.001	4	
som HCHs (3)	mg/kg ds	0.002	0.002	@				
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	< 0.0021	-	0.002	2.001	4	
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.082	0.12	-	0.4			

Monsterreferentie		2556024						
Monsteromschrijving		BG2 04 (0-40) 07 (0-40) 11 (0-40)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	6.1	10					
Lutum	% (m/m ds)	26.9	25					
<i>Droogrest</i>								
droogrest	%	77.8	77.8	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
barium (Ba)	mg/kg ds	33	31	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.15	-	0.6	6.8	13	
kobalt (Co)	mg/kg ds	4.9	4.6	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	12	12	-	40	115	190	
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	0.08	0.08	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	18	18	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	15	14	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	58	58	-	140	430	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	39	64	-	190	2595	5000	
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.44	0.44	-	1.5	20.75	40	
<i>Sommaties</i>								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.0080	-	0.02	0.51	1	
<i>Organochloorbestrijdingsmiddelen</i>								
heptachloor	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0011	-	0.0007	2.00035	4	
alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0011	-	0.0009	2.00045	4	
alfa - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0011	-	0.001	8.5005	17	
beta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0011	-	0.002	0.801	1.6	
gamma - HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0011	-	0.003	0.6015	1.2	
delta - HCH	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0011	@				
hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0011	-	0.0085	1.00425	2	
endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0.002	< 0.0023	@				
hexachloorbutadien	mg/kg ds	< 0.001	< 0.0011	-	0.003			
<i>Sommaties</i>								
som DDD	mg/kg ds	0.001	< 0.0023	-	0.02	17.01	34	
som DDE	mg/kg ds	0.011	0.018	-	0.1	1.2	2.3	
som DDT	mg/kg ds	0.007	0.011	-	0.2	0.95	1.7	
som drins (3)	mg/kg ds	0.003	0.0056	-	0.015	2.0075	4	
som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0.001	< 0.0023	-	0.002	2.001	4	
som HCHs (3)	mg/kg ds	0.002	0.002	@				
som chloordaan	mg/kg ds	0.001	< 0.0023	-	0.002	2.001	4	
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0.031	0.050	-	0.4			

Monsterreferentie		2556025						
Monsteromschrijving		OG 01 (100-150) 01 (150-200) 02 (80-110) 02 (110-130)						
Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Gestand.Res.	Toetsoordeel	AW	T	I	
<i>Lutum/Humus</i>								
Organische stof	% (m/m ds)	3.5	10					
Lutum	% (m/m ds)	34.8	25					
<i>Droogrest</i>								
droogrest	%	52.8	52.8	@				
<i>Metalen ICP-AES</i>								
barium (Ba)	mg/kg ds	25	19	@				
cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0.2	< 0.15	-	0.6	6.8	13	
kobalt (Co)	mg/kg ds	5.6	4.3	-	15	102.5	190	
koper (Cu)	mg/kg ds	< 5	< 3.3	-	40	115	190	
kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	< 0.05	< 0.03	-	0.15	18.075	36	
lood (Pb)	mg/kg ds	11	11	-	50	290	530	
molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1.5	< 1.0	-	1.5	95.75	190	
nikkel (Ni)	mg/kg ds	19	15	-	35	67.5	100	
zink (Zn)	mg/kg ds	47	41	-	140	430	720	
<i>Minerale olie</i>								
minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35	< 70	-	190	2595	5000	
<i>Sommaties</i>								
som PAK (10)	mg/kg ds	0.35	< 0.35	-	1.5	20.75	40	
<i>Sommaties</i>								
som PCBs (7)	mg/kg ds	0.005	< 0.014	-	0.02	0.51	1	

Legenda	
@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Achtergrondwaarde

Project	23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster						
Certificaten	542235						
Toetsing	T.13 - Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb						
Toetsversie	BoToVa 1.1.0			Toetsdatum: 25 juni 2015 15:25			

Monsterreferentie	2655876						
Monsteromschrijving	01-1-1 01 (150-250)						

Analyse	Eenheid	Analyseseres.	Toetsoordeel	S	T	I	
---------	---------	---------------	--------------	---	---	---	--

Metalen ICP-MS (opgelost)

barium (Ba)	µg/l	300	6.0 S	50	337.5	625	
cadmium (Cd)	µg/l	< 0.2	-	0.4	3.2	6	
kobalt (Co)	µg/l	2.3	-	20	60	100	
koper (Cu)	µg/l	5.5	-	15	45	75	
Kwik (Hg) niet vluchtig	µg/l	< 0.05	@	0.05	0.175	0.3	
lood (Pb)	µg/l	< 2	-	15	45	75	
molybdeen (Mo)	µg/l	< 2	-	5	152.5	300	
nikkel (Ni)	µg/l	13	-	15	45	75	
zink (Zn)	µg/l	33	-	65	432.5	800	

Minerale olie

minerale olie (florisil clean-up)	µg/l	< 50	-	50	325	600	
-----------------------------------	------	------	---	----	-----	-----	--

Vluchtige aromaten

benzeen	µg/l	< 0.2	-	0.2	15.1	30	
ethylbenzeen	µg/l	< 0.2	-	4	77	150	
naftaleen	µg/l	< 0.02	-	0.01	35.005	70	
styreen	µg/l	< 0.2	-	6	153	300	
tolueen	µg/l	< 0.2	-	7	503.5	1000	

Sommaties aromaten

som xylenen	µg/l	0.2	-	0.2	35.1	70	
-------------	------	-----	---	-----	------	----	--

Vluchtige chlooralifaten

dichloormethaan	µg/l	< 0.2	-	0.01	500.005	1000	
1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0.2	-	7	453.5	900	
1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0.2	-	7	203.5	400	
1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0.1	-	0.01	5.005	10	
trichloormethaan	µg/l	< 0.2	-	6	203	400	
tetrachloormethaan	µg/l	< 0.1	-	0.01	5.005	10	
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0.1	-	0.01	150.005	300	
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0.1	-	0.01	65.005	130	
trichlooretheen	µg/l	< 0.2	-	24	262	500	
tetrachlooretheen	µg/l	< 0.1	-	0.01	20.005	40	
vinylchloride	µg/l	< 0.2	-	0.01	2.505	5	

Sommaties

som C+T dichlooretheen	µg/l	0.1	-	0.01	10.005	20	
som dichloorpropanen	µg/l	0.4	-	0.8	40.4	80	

Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers

tribroommethaan	µg/l	< 0.2	@			630	
-----------------	------	-------	---	--	--	-----	--

Toetsoordeel monster 2655876:	Overschrijding Streefwaarde
-------------------------------	-----------------------------

Legenda

@	Geen toetsoordeel mogelijk
-	<= Streefwaarde
x S	x maal Streefwaarde

BIJLAGE IV

Grondslag Heerhugowaard
T.a.v. de heer L. Smits
Galileistraat 69
1704 SE HEERHUGOWAARD

Uw kenmerk : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Ons kenmerk : Project 541247
Validatieref. : 541247_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode: TEOQ-MYHW-YCSE-ODDT
Bijlage(n) : 4 tabel(len) + 2 oliechromatogram(men) + 1 bijlage(n)

Amsterdam, 23 juni 2015

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. J. Tukker
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Omegam B.V.
H.J.E. Wenckbachweg 120
NL-1114 AD Amsterdam-Duivendrecht
Nederland

T +31-(0)20-597 66 80
F +31-(0)20-597 66 89
klantenservice@omegam.nl
www.omegam.nl

IBAN NL 16 BNPA 0227667980
BIC BNPANL2A
BTW nr. NL8139.67.132.B01
KvK nr. 34215654

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 541247
Project omschrijving : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Opdrachtgever : Grondslag Heerhugowaard

Monsterreferenties

2556023 = BG1 01 (0-40) 02 (0-30) 03 (0-40) 05 (0-40) 13 (0-50)
 2556024 = BG2 04 (0-40) 07 (0-40) 11 (0-40)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	16/06/2015	16/06/2015
Ontvangstdatum opdracht :	17/06/2015	17/06/2015
Startdatum :	17/06/2015	17/06/2015
Monstercode :	2556023	2556024
Matrix :	Grond	Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd	uitgevoerd
S gewicht artefact	g	< 1	< 1
S soort artefact		nvt	nvt
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd	uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droogrest	%	75,1	77,8
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	6,7	6,1
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	34,3	26,9

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	57	33
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20	< 0,20
S kobalt (Co)	mg/kg ds	7,2	4,9
S koper (Cu)	mg/kg ds	21	12
S kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	0,13	0,08
S lood (Pb)	mg/kg ds	38	18
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	21	15
S zink (Zn)	mg/kg ds	87	58

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	42	39
-------------------------------------	----------	----	----

Organische parameters - aromatisch
Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	0,09	< 0,05
S anthraceen	mg/kg ds	0,06	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	0,22	0,08
S benzo(a)antracene	mg/kg ds	0,10	< 0,05
S chryseen	mg/kg ds	0,14	0,06
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	0,09	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,10	0,05
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,08	< 0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	0,07	< 0,05
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,98	0,44

Organische parameters - gehalogeneerd
Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005	0,005

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

Opdrachtverificatiecode: TEOQ-MYHW-YCSE-ODDT

Ref.: 541247_certificaat_v1

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 541247
Project omschrijving : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Opdrachtgever : Grondslag Heerhugowaard

Monsterreferenties

2556023 = BG1 01 (0-40) 02 (0-30) 03 (0-40) 05 (0-40) 13 (0-50)

2556024 = BG2 04 (0-40) 07 (0-40) 11 (0-40)

Opgegeven bemonsteringsdatum :	16/06/2015	16/06/2015
Ontvangstdatum opdracht :	17/06/2015	17/06/2015
Startdatum :	17/06/2015	17/06/2015
Monstercode :	2556023	2556024
Matrix :	Grond	Grond

Organische parameters - bestrijdingsmiddelen
Organochloorbestrijdingsmiddelen:

S 2,4-DDD (o,p-DDD)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S 4,4-DDD (p,p-DDD)	mg/kg ds	0,002	< 0,001
S 2,4-DDE (o,p-DDE)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S 4,4-DDE (p,p-DDE)	mg/kg ds	0,042	0,010
S 2,4-DDT (o,p-DDT)	mg/kg ds	0,002	< 0,001
S 4,4-DDT (p,p-DDT)	mg/kg ds	0,024	0,006
S aldrin	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S dieldrin	mg/kg ds	< 0,001	0,002
S endrin	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S telodrin	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S isodrin	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S heptachloor	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S heptachloorepoxide (cis)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S heptachloorepoxide (trans)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S alfa-endosulfan	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S alfa -HCH	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S beta -HCH	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S gamma -HCH (lindaan)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S delta -HCH	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S hexachloorbenzeen	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S endosulfansulfaat	mg/kg ds	< 0,002	< 0,002
S hexachloorbutadieen	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S chloordaan (cis)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
S chloordaan (trans)	mg/kg ds	< 0,001	< 0,001
som DDD	mg/kg ds	0,003	0,001
som DDE	mg/kg ds	0,043	0,011
som DDT	mg/kg ds	0,026	0,007
S som DDD /DDE /DDTs	mg/kg ds	0,071	0,019
S som drins (3)	mg/kg ds	0,002	0,003
S som c/t heptachloorepoxide	mg/kg ds	0,001	0,001
S som HCHs (3)	mg/kg ds	0,002	0,002
S som chloordaan	mg/kg ds	0,001	0,001
som OCBs (waterbodem)	mg/kg ds	0,084	0,033
som OCBs (landbodem)	mg/kg ds	0,082	0,031

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 541247
Project omschrijving : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Opdrachtgever : Grondslag Heerhugowaard

Monsterreferenties

2556025 = OG 01 (100-150) 01 (150-200) 02 (80-110) 02 (110-130)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 16/06/2015
Ontvangstdatum opdracht : 17/06/2015
Startdatum : 17/06/2015
Monstercode : 2556025
Matrix : Grond

Monstervoorbewerking

S AS3000 (steekmonster)		uitgevoerd
S gewicht artefact	g	< 1
S soort artefact		nvt
S voorbewerking AS3000		uitgevoerd

Algemeen onderzoek - fysisch

S droogrest	%	52,8
S organische stof (gec. voor lutum)	% (m/m ds)	3,5
S lutumgehalte (pipetmethode)	% (m/m ds)	34,8

Anorganische parameters - metalen

S barium (Ba)	mg/kg ds	25
S cadmium (Cd)	mg/kg ds	< 0,20
S kobalt (Co)	mg/kg ds	5,6
S koper (Cu)	mg/kg ds	< 5,0
S kwik (Hg) FIAS/Fims	mg/kg ds	< 0,05
S lood (Pb)	mg/kg ds	11
S molybdeen (Mo)	mg/kg ds	< 1,5
S nikkel (Ni)	mg/kg ds	19
S zink (Zn)	mg/kg ds	47

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up)	mg/kg ds	< 35
-------------------------------------	----------	----------------

Organische parameters - aromatisch
Polycyclische koolwaterstoffen:

S naftaleen	mg/kg ds	< 0,05
S fenantreen	mg/kg ds	< 0,05
S anthraceen	mg/kg ds	< 0,05
S fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05
S benzo(a)antracene	mg/kg ds	< 0,05
S chryseen	mg/kg ds	< 0,05
S benzo(k)fluoranteen	mg/kg ds	< 0,05
S benzo(a)pyreen	mg/kg ds	< 0,05
S benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	< 0,05
S indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg ds	< 0,05
S som PAK (10)	mg/kg ds	0,35

Organische parameters - gehalogeneerd
Polychloorbifenylen:

S PCB -28	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -52	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -101	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -118	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -138	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -153	mg/kg ds	< 0,001
S PCB -180	mg/kg ds	< 0,001
S som PCBs (7)	mg/kg ds	0,005

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

Opdrachtverificatiecode: TEOQ-MYHW-YCSE-ODDT

Ref.: 541247_certificaat_v1

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code : 541247
Project omschrijving : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Opdrachtgever : Grondslag Heerhugowaard

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Organische stof gehalte (gecorrigeerd voor lutum en vrij ijzer in de vorm van Fe₂O₃)

Het organische stofgehalte is gecorrigeerd voor het in het analysecertificaat gerapporteerde lutumgehalte. Indien het lutumgehalte niet is gerapporteerd is de correctie uitgevoerd met een lutumgehalte van 5,4% (gemiddeld lutumgehalte Nederlandse bodem, AS3010/AS3210, prestatieblad organische stofgehalte in grond/waterbodem). Indien het vrij ijzergehalte is bepaald en groter is dan 5 % m/m, is bij de berekening van het organische stof gecorrigeerd voor dat gehalte aan vrij ijzer.

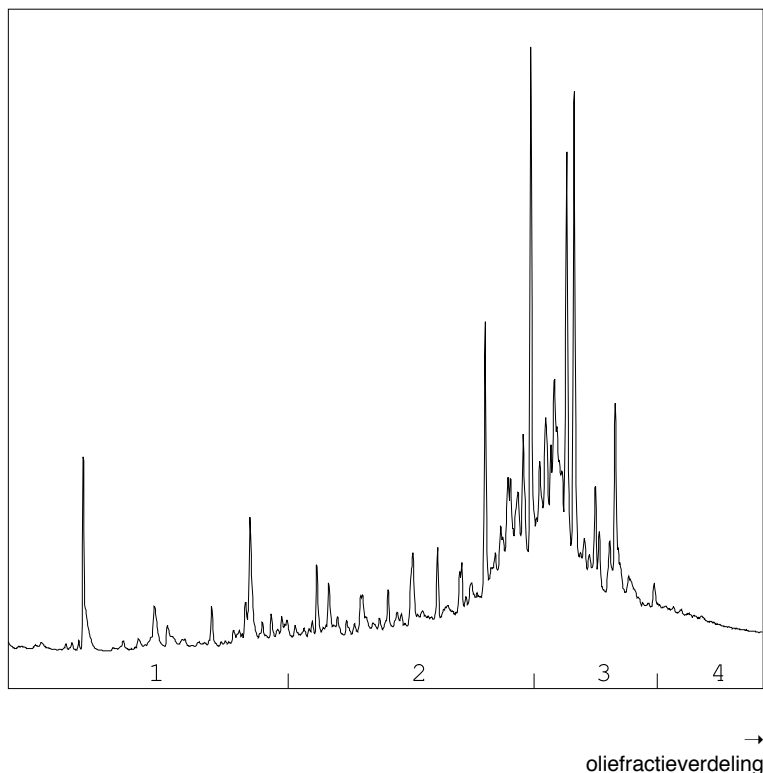
Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 2556023
Project omschrijving : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Uw referentie : BG1 01 (0-40) 02 (0-30) 03 (0-40) 05 (0-40) 13 (0-50)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	6 %
2) fractie C19 - C29	42 %
3) fractie C29 - C35	45 %
4) fractie C35 -< C40	7 %

minerale olie gehalte: 42 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Voorbewerking grond : Extractie gebaseerd op NEN 6978, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking AP04 : Extractie conform NEN 6978, incl. florisil clean-up.
 Voorbewerking water : Extractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
 Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
 Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.

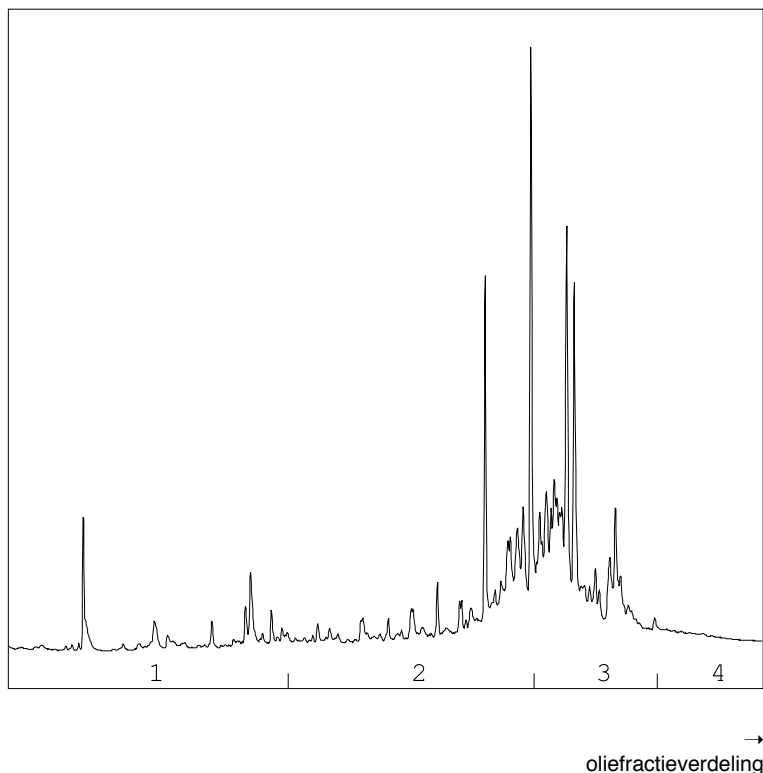
De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

OLIE-ONDERZOEK

Monstercode : 2556024
Project omschrijving : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Uw referentie : BG2 04 (0-40) 07 (0-40) 11 (0-40)
Methode : minerale olie (florisil clean-up)

OLIECHROMATOGRAM



OLIEFRACTIEVERDELING

1) fractie > C10 - C19	6 %
2) fractie C19 - C29	41 %
3) fractie C29 - C35	48 %
4) fractie C35 -< C40	4 %

minerale olie gehalte: 39 mg/kg ds

ANALYSEMETHODE

Vorbewerking grond : Extractie gebaseerd op NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking AP04 : Extractie conform NEN 6978, incl. florisil clean-up.
Vorbewerking water : Extractie gebaseerd op ISO 9377-2, incl. florisil clean-up.
Analyse : Gaschromatograaf met capillaire kolom en vlamionisatie detectie.
Interpretatie : Raadpleeg voor de typering van de oliesoort de OMEGAM oliebibliotheek.

De volgende aanvullende clean-up mogelijkheden kunnen worden aangevraagd:

Veen clean-up : Verwijdert eventuele restanten natuurlijke verbindingen uit extract.

De hoogte van de signalen is geen maat voor de concentratie van de olie in het monster.
(Het chromatogram heeft een variabele schaalindeling)

Bij een minerale olie gehalte kleiner dan de rapportagegrens worden geen oliefracties weergegeven.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 541247
Project omschrijving : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Opdrachtgever : Grondslag Heerhugowaard

Analysemethoden in Grond (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysemethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

.....

Samplerate	: Conform AS3000 en NEN-EN 16179
Droogrest	: Conform AS3010 prestatieblad 2
Organische stof (gec. voor lutum)	: Conform AS3010 prestatieblad 3
Lutumgehalte (pipetmethode)	: Conform AS3010 prestatieblad 4; gelijkwaardig aan NEN 5753
Barium (Ba)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Cadmium (Cd)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Kobalt (Co)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Koper (Cu)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Kwik (Hg)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN-ISO 16772 en destructie conform NEN 6961
Lood (Pb)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Nikkel (Ni)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Zink (Zn)	: Conform AS3010 prestatieblad 5; NEN 6966 en destructie conform NEN 6961
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3010 prestatieblad 7
PAKs	: Conform AS3010 prestatieblad 6
PCBs	: Conform AS3010 prestatieblad 8
PCBs	: Conform AS3010 prestatieblad 8
OCBs	: Conform AS3020 prestatiebladen 1 en 3

Grondslag Heerhugowaard
T.a.v. de heer L. Smits
Galileistraat 69
1704 SE HEERHUGOWAARD

Uw kenmerk : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Ons kenmerk : Project 542235
Validatieref. : 542235_certificaat_v1
Opdrachtverificatiecode : YMUF-IOHZ-WTIL-IXZM
Bijlage(n) : 2 tabel(len) + 1 bijlage(n)

Amsterdam, 25 juni 2015

Hierbij zend ik u de resultaten van het laboratoriumonderzoek dat op uw verzoek is uitgevoerd in de door u aangeboden monsters.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters, zoals die door u voor analyse ter beschikking werden gesteld.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door Eurofins Omegam volgens de methoden zoals ze zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat L086 en/of in de bundel "Analysevoorschriften Eurofins Omegam". De in dit onderzoek uitgevoerde onderzoeksmethoden van de geaccrediteerde analyses zijn in een aparte bijlage als onderdeel van dit analyse-certificaat opgenomen. De methoden zijn, voor zover mogelijk, ontleend aan de accreditatieprogramma's/schema's en NEN- EN- en/of ISO-voorschriften.

Ik wijs u erop dat het analyse-certificaat alleen in zijn geheel mag worden gereproduceerd. Ik vertrouw erop uw opdracht volledig en naar tevredenheid te hebben uitgevoerd. Heeft u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen, dan verzoek ik u contact op te nemen met onze klantenservice.

Hoogachtend,
namens Eurofins Omegam,



Ing. J. Tukker
Manager productie

Op dit certificaat zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.
Dit analyse-certificaat mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 542235
Project omschrijving : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Opdrachtgever : Grondslag Heerhugowaard

Monsterreferenties
 2655876 = 01-1-1 01 (150-250)

Opgegeven bemonsteringsdatum : 23/06/2015
Ontvangstdatum opdracht : 23/06/2015
Startdatum : 23/06/2015
Monstercode : 2655876
Matrix : Grondwater

Anorganische parameters - metalen
Metalen ICP-MS (opgelost):

S barium (Ba)	µg/l	300
S cadmium (Cd)	µg/l	< 0,2
S kobalt (Co)	µg/l	2,3
S koper (Cu)	µg/l	5,5
S Kwik (Hg) niet vluchtig	µg/l	< 0,05
S lood (Pb)	µg/l	< 2
S molybdeen (Mo)	µg/l	< 2
S nikkel (Ni)	µg/l	13
S zink (Zn)	µg/l	33

Organische parameters - niet aromatisch

S minerale olie (florisil clean-up) µg/l < 50

Organische parameters - aromatisch
Vluchtige aromaten:

S benzeen	µg/l	< 0,2
S ethylbenzeen	µg/l	< 0,2
S naftaleen	µg/l	< 0,02
S styreen	µg/l	< 0,2
S toluen	µg/l	< 0,2
S xyleen (ortho)	µg/l	< 0,1
S xyleen (som m+p)	µg/l	< 0,2
S som xylenen	µg/l	0,2

Organische parameters - gehalogeneerd
Vluchtige chlooralifaten:

S dichloormethaan	µg/l	< 0,2
S 1,1-dichloorethaan	µg/l	< 0,2
S 1,2-dichloorethaan	µg/l	< 0,2
S 1,2-dichlooretheen (trans)	µg/l	< 0,1
S 1,1-dichlooretheen	µg/l	< 0,1
S 1,2-dichlooretheen (cis)	µg/l	< 0,1
S 1,1-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S 1,2-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S 1,3-dichloorpropaan	µg/l	< 0,2
S trichloormethaan	µg/l	< 0,2
S tetrachloormethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1,1-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S 1,1,2-trichloorethaan	µg/l	< 0,1
S trichlooretheen	µg/l	< 0,2
S tetrachlooretheen	µg/l	< 0,1
S vinylchloride	µg/l	< 0,2
S som C+T dichlooretheen	µg/l	0,1
S som dichloorpropanen	µg/l	0,4

Vluchtige gehalogeneerde alifaten - divers:

S tribroommethaan µg/l < 0,2

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

- De met een 'S' gemerkte analyses zijn op basis van het schema AS 3000 geaccrediteerd.

Opdrachtverificatiecode: YMUFI-IOHZ-WTIL-IXZM

Ref.: 542235_certificaat_v1

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code : 542235
Project omschrijving : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Opdrachtgever : Grondslag Heerhugowaard

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

Sommatie van concentraties voor groepsparameters

De sommatie is uitgevoerd volgens AS3000 paragraaf 2.5.2 en bijlage 3.

ANALYSECERTIFICAAT

Project code : 542235
Project omschrijving : 23906-Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster
Opdrachtgever : Grondslag Heerhugowaard

Analysmethoden in Grondwater (AS3000)

AS3000

In dit analysecertificaat zijn de met 'S' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de analysmethoden beschreven in het "Accreditatieschema Laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodern- en grondwateronderzoek (AS SIKB 3000)". Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd volgens de onderstaande analysmethoden. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Barium (Ba)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg) niet vluchtig	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	: Conform AS3110 prestatieblad 3; NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie (florisil clean-up)	: Conform AS3110 prestatieblad 5
Aromaten (BTEXXN)	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Styreen	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Chlooralifaten	: Conform AS3130 prestatieblad 1
Vinylchloride	: Conform AS3130 prestatieblad 1

BIJLAGE V

Verklarende woordenlijst

Wet bodembescherming (Wbb): Deze wet is er vooral op gericht om in het belang van het milieu regels te stellen om bodemverontreiniging te voorkomen, te onderzoeken en te saneren.

NEN-5725: Richtlijn voor gedegen vooronderzoek. Het vooronderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan het feitelijke onderzoek van de bodem (= veld- en laboratoriumonderzoek). De bij het vooronderzoek verzamelde informatie dient om te komen tot een adequate invulling van het veld- en laboratoriumonderzoek en draagt bij aan de verklaring van de resultaten van het bodemonderzoek.

NEN-5740: Deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De norm is van toepassing op verkennend onderzoek van zowel onverdachte als verdachte locaties.

Standaard NEN analysepakket grond en grondwater

	Boven- en ondergrond	Grondwater
Metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink)	*	*
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK)	*	
Polychloorbifenylen (PCB)	*	
Minerale olie	*	*
Vluchtige aromaten (BTEXSN)		*
Vluchtige chlooralifaten (VOCI)		*

m-mv: diepte in meter minus maaiveld

pH: zuurgraad

EC: Geleidingsvermogen

NTU: de eenheid waarin troebelheid (van onder andere) water wordt uitgedrukt

Streefwaarde: deze waarde geeft voor grondwater aan wat het ijkpunt is voor de milieukwaliteit op de lange termijn, uitgaande van Verwaarloosbare Risico's voor het ecosysteem

Achtergrondwaarde: deze waarde is voor grond vastgesteld op basis van de gehalten zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland die niet zijn belast door lokale verontreinigingsbronnen.

Interventiewaarde: Is de waarde die het kwaliteitsniveau aangeeft, waarop de functionele eigenschappen van de bodem, voor mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen tot worden verminderd.

T-waarde (tussenwaarde): Is voor grondwater gelijk aan $(\text{streefwaarde} + \text{interventiewaarde})/2$ en voor grond gelijk aan $(\text{achtergrondwaarde} + \text{interventiewaarde})/2$. Overschrijding van de T-waarde geeft aan dat er mogelijk een aanvullend/nader onderzoek nodig is.

Maximale Waarde wonen (MWw): deze waarde geeft de bovengrens aan van de kwaliteit die nodig is om de bodem blijvend geschikt te houden voor de functie 'wonen'.

Maximale Waarde industrie (MWi): deze waarde geeft de bovengrens aan van de kwaliteit die nodig is om de bodem blijvend geschikt te houden voor de functie 'industrie'.

Gebruikte afkortingen van stoffen:

Ba	Barium	Olie	Minerale olie
Cd	Cadmium	VAK	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen
Co	Kobalt	B	Benzeen
Cu	Koper	T	Tolueen
Hg	Kwik	E	Ethylbenzeen
Pb	Lood	X	Xylenen
Mo	Molybdeen	S	Styreen
Ni	Nikkel	Naft.	Naftaleen
Zn	Zink	VOCI	Vluchtige Organochloorverbindingen
PAK	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen	PCB	Polychloorbifenylen

Oer: een inspoelingslaag van sesqui-oxiden (aluminium- en ijzeroxiden) boven de hoogste grondwaterstand. De oxiden zijn afkomstig van hoger gelegen bodemhorizonten. Oer is vaak harder dan het bodemmateriaal zelf.

Gley: (oranje-bruine) ijzer-/roestvlekken die worden gevormd als gevolg van een fluctuerende grondwaterstand. Gley komt, in tegenstelling tot oer, niet voor in hardere brokjes maar uit zich voornamelijk in kleurverschil.

Conserveringstermijnen:

In enkele gevallen kan analyse van een monster niet plaats vinden binnen een vastgestelde conserveringstermijn. Voorbeelden zijn het uitsplitsen van mengmonsters en het gefaseerd analyseren van monsters bij nader onderzoek. Overschrijding van de conserveringstermijn leidt tot een opmerking in de bijlagen bij een analysecertificaat. De maximale conserveringstermijn is stofafhankelijk. Voor enkele vluchtige verbindingen (aromaten, naftaleen) geldt een termijn van 4 dagen. Voor droge stof en minerale olie bedraagt de termijn 7 dagen. Overige stoffen hebben een langere conserveringstermijn (PAK 14 dagen, organische stof 28 dagen, zware metalen 6 maanden). Conserveringstermijnen zijn opgesteld in SIKB-protocol 3001 (versie 3, september 2009). De conserveringstermijn is vastgesteld op de periode waarbinnen de standaardafwijking van het meetresultaat niet meer dan 2,5 of 5 % bedraagt (afhankelijk van het monstertype).

Analyse op droge stof vindt bij elke grondanalyse plaats. Overschrijding van een conserveringstermijn vindt derhalve veelal plaats op basis van deze parameter (termijn 7 dagen). Omegam Laboratoria heeft eigen onderzoek verricht naar de conserveringstermijn van droge stof (rapportage juni 2007, verricht conform NEN-ISO 11465 en gevalideerd op basis van SIKB project 55). Uit het rapport blijkt dat de gehalten droge stof bij een conserveringstermijn van tenminste 42 dagen niet afnemen.

Overschrijding van een conserveringstermijn bedraagt over het algemeen niet meer dan enkele dagen. In die tijd worden de monsters altijd koel en donker bewaard. Gezien de geringe standaardafwijking van 2,5 of 5 % waarop een conserveringstermijn is gedefinieerd, wordt gesteld dat een meetresultaat bij een geringe overschrijding van de conserveringstermijn, ook slechts in geringe mate kan afwijken van het daadwerkelijke gehalte op het moment van monstername.

Bijlage 3

Watertoets



datum 15-7-2015
dossiercode 20150715-12-11289

Project: Bestemmingsplan Oostdijk 7a
Gemeente: Beemster
Aanvrager: Yvonne Pijcke
Organisatie: planNL
Å

Geachte heer/mevrouw Yvonne Pijcke,

Voor het plan *Bestemmingsplan Oostdijk 7a* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de **normale procedure** moet worden gevolgd. Dit betekent dat wij in overleg met u willen Å bespreken hoe in Å uw plan rekening kan worden gehouden deze waterhuishoudkundige belangen.

Om het watertoetsproces zo vlot mogelijk te laten verlopen, sturen wij u als bijlage een automatisch gegenereerd *concept* wateradvies. Dit conceptadvies is in twee delen opgesplitst. In het eerste deel van het conceptadvies geven wij aan over welke onderwerpen nader overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk is. Het tweede deel van het conceptadvies bevat de onderwerpen die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit tweede deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en advies te geven over de nog openstaande waterbelangen. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt. Naast het bijgevoegde conceptadvies kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in het algemeen:

https://www.hhnk.nl/portaal/water_3556/item/watertoets_3017.html.

Å

LET OP: Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het hoogheemraadschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te doen. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD
T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

Å

CONCEPT Wateradvies

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) Å heeft u Å Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Bestemmingsplan Oostdijk 7a*. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor Å Ån of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

DEEL I

Hieronder vindt u de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is:

Het ingetekende plangebied heeft de volgende zoneringen (kaartlagen) geraakt:

- Zonering regionale waterkering

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

DEEL II

Dit tweede deel van het advies kunt u direct gebruiken om een aanzet te maken voor de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2014

Bijlage 4

Quicksan Ecologie

Oostdijk 7a te Zuidoostbeemster

Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

G&G-advies 2015

Versie	Datum
Concept	25-8-2015
Eindrapport	26-8-2015



Van der Goes en Groot
ecologisch onderzoeks- en adviesbureau

Bovendijk 35-G

Hazenkoog 35-A

2295 RV Kwintsheul

1822 BS Alkmaar

www.vandergoesengroot.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het onderzoek	5
1.2	Het plangebied.....	5
2	Methode	6
3	Resultaten	7
3.1	Beschrijving aanwezige biotopen	7
3.2	Beschermde soorten.....	7
3.2.1	Planten	7
3.2.2	Vissen	7
3.2.3	Amfibieën	7
3.2.4	Vogels	7
3.2.5	Zoogdieren	8
3.2.6	Overige fauna	8
4	Wetgeving	9
4.1	Flora- en faunawet.....	9
4.1.1	Zorgplicht.....	9
4.1.2	Verbodsbepalingen	9
4.1.3	Vrijstellingen.....	9
4.1.4	Ontheffingsmogelijkheid	10
4.1.5	Gedragscode.....	11
4.1.6	Broedvogels.....	12
4.1.7	Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet.....	13
4.2	Natuurbeschermingswet 1998	13
4.3	Natuurnetwerk Nederland	14
4.4	Overig.....	14
4.5	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.....	15
5	Conclusies en aanbevelingen	16
6	Literatuur	17



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het onderzoek

Er bestaan plannen een kas op het perceel Oostdijk7a te Zuidoostbeemster te slopen.

In opdracht van planNL heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de Flora- en faunawet een *quick scan* uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

Het onderzoek heeft bestaan uit een veldbezoek.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft een perceel dat deels begraasd wordt met schapen en dat deels bebouwd is met een verwaarloosde kas. De sloten aan de rand van het perceel vallen buiten het plangebied. Het perceel ligt ten zuidwesten van het dorp Oosthuizen en is ongeveer 1,4 ha groot. In Figuur 1 is de ligging van het onderzoeksgebied aangegeven.

Figuur 1.
Ligging van het plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Oosthuizen.



2 Methode

Het plangebied is op 14 augustus bezocht om enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar). Op basis van de aangetroffen biotopen en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, is per soortgroep een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van in ieder geval die beschermde soorten waarvoor, indien aanwezig, ontheffing moet worden aangevraagd bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.



De entree van het planperceel met links de elzenhaag, het met schapen begraasde weiland en de kas.

3 Resultaten

3.1 Beschrijving aanwezige biotopen

Boschages

Aan de rand van het perceel staat een elzenhaag van ongeveer drie meter hoog.

Graslanden

Het voorste deel van het perceel is grasland dat ten tijde van het veldbezoek werd begraasd met schapen. Er groeien enkele algemene grassoorten en kruiden die indicatief zijn voor matig intensief gebruikte percelen. Het gaat onder meer om Engels raaigras, Echte witbol, Gewone paardenbloem, Madeliefje en Ridderzuring.

Wateren en oevers

Er bevinden zich geen wateren en oevers in het plangebied.

Bebouwing

De bebouwing op het perceel bestaat uit een niet meer in gebruik zijnde enigszins vervallen kas en een container. Er waren geen opvallende spleten of gaten aanwezig in de kas.

3.2 Beschermde soorten

3.2.1 Planten

In het plangebied werd geen beschermde flora waargenomen. Deze wordt ook niet verwacht.

3.2.2 Vissen

In het plangebied is geen water aanwezig, er kunnen dus geen vissen voorkomen.

3.2.3 Amfibieën

In het plangebied is geen voortplantingswater aanwezig voor amfibieën. Het gebied levert ook geen geschikt landbiotoop.

3.2.4 Vogels

In het plangebied kunnen enkele algemene bos- en struweelvogels tot broeden komen in de elzenhaag zoals bijvoorbeeld Merel, Winterkoning en Heggemus.

Vanwege de aanwezigheid van bomenhagen en de kas is het weiland niet erg geschikt voor weidevogels. Mogelijk maakt het deel uit van een territorium van Scholekster.

Vogels vallen onder het zwaardere beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of

vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli.

In het plangebied worden geen verblijfplaatsen verwacht van jaarrond beschermde vogelsoorten.

3.2.5 Zoogdieren

Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals Egel, Haas, en verschillende algemene soorten (spits)muizen. Deze soorten zijn alle beschermd onder het lichte beschermingsregime, ze worden genoemd in Tabel 1 van de Flora- en faunawet, zie §4.1.4.

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor de Noordse woelmuis en de Waterspitsmuis. De benodigde levensvoorwaarden zijn hiervoor niet aanwezig. Het gaat dan om geïsoleerd gelegen natte en ruige graslanden en oevers met een rijke oevervegetatie.

In het plangebied kunnen geen vleermuizen verblijven omdat geen geschikte holtes of spleten werden waargenomen in de aanwezige bebouwing en in de elzenhaag.

Het plangebied is marginaal geschikt voor foeragerende vleermuizen. De schaarse aanwezige luwe plekken kunnen zorgen voor concentraties van insecten waardoor vleermuizen worden aangetrokken.

3.2.6 Overige fauna

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere beschermde diersoorten, in verband met het ontbreken van geschikt biotoop.

4 Wetgeving

4.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is het nationale wettelijke kader dat de soortbeschermende bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in nationaal recht heeft omgezet.

De soortenlijst die volgt uit deze bepalingen is door de Minister van EZ aangevuld met een extra aantal landelijk te beschermen soorten.

4.1.1 Zorgplicht

Een belangrijke bepaling van de Flora- en faunawet is de zorgplicht (artikel 2), die stelt “dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

4.1.2 Verbodsbepalingen

De Flora- en faunawet bepaalt dat het verboden is:

- ♣ Planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- ♣ Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen, dan wel opzettelijk te veront-rusten (artikel 9 en 10);
- ♣ Verder is het verboden van beschermde diersoorten nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren (artikel 11) en iets dergelijks geldt voor eieren (artikel 12).

4.1.3 Vrijstellingen

De Mol is vrijgesteld van de verboden van de artikelen 9 t/m 11 en daarnaast zijn Bosmuis, Veldmuis en Huisspitsmuis vrijgesteld in of op gebouwen of daarbij behorende erven.

Er zijn daarnaast nog een aantal andere algemene soorten aangewezen die vrijgesteld zijn van de verboden van de artikelen 8 t/m 12, indien werkzaamheden worden verricht in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud, van bestendig

gebruik of van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor deze soorten hoeft dan geen ontheffing te worden aangevraagd, maar de zorgplicht blijft onverminderd gelden. Dit wordt het 'lichte beschermingsregime' genoemd, geldend voor de zogenaamde 'Tabel 1-soorten' (zie kader 'Tabellen van de Flora- en faunawet'. Voor een precies overzicht van soorten in de tabellen zie:

http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=37183.

4.1.4 Ontheffingsmogelijkheid

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals het aanleggen van woningbouw- of bedrijventerreinen, kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermde) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan ontheffing volgens artikel 75 van de Flora- en faunawet verkregen worden.

Als er beschermde soorten voorkomen uit Tabel 2 of Tabel 3 (zie kader 'Tabellen van de Flora- en faunawet') én als het niet mogelijk is door middel van verzachtende en/of compenserende maatregelen schade aan deze natuurwaarden te voorkomen, dan is ontheffing vereist.

Als door het nemen van voldoende verzachtende en/of compenserende maatregelen geen schade optreedt (te beoordelen door het Ministerie van EZ!), hoeft geen ontheffing te worden verkregen.

Kader

Tabellen van de Flora- en faunawet.

Tabel	Omschrijving
Tabel 1	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "bestendig beheer en onderhoud", "bestendig gebruik" of "ruimtelijke ontwikkeling", geldt een vrijstelling voor de soorten uit Tabel 1. Voor deze activiteiten hoeft dan geen ontheffing aangevraagd worden. Voor andere dan hierboven genoemde activiteiten is voor de soorten uit Tabel 1 wel een ontheffing nodig.
Tabel 2	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "bestendig beheer en onderhoud", "bestendig gebruik" of "ruimtelijke ontwikkeling", geldt een vrijstelling voor de soorten in Tabel 2, <u>mits</u> activiteiten aantoonbaar worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van EL&I goedgekeurde gedragscode. Als de functionaliteit van de voortplantings-, rust- en/of vaste verblijfplaats niet kan worden gegarandeerd en men niet in het bezit is van een dergelijke gedragscode, is voor de soorten in Tabel 2 een ontheffing nodig.
Tabel 3	Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "bestendig beheer en onderhoud" of "bestendig gebruik", geldt een vrijstelling voor de soorten in Tabel 3 <u>mits</u> activiteiten aantoonbaar worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van EZ goedgekeurde gedragscode. Wanneer activiteiten worden ondernomen die zijn te kwalificeren als "ruimtelijke ontwikkeling", en de functionaliteit van de voortplantings-, rust- en/of vaste verblijfplaats kan niet worden gegarandeerd, dan is voor Tabel 3-soorten een ontheffing nodig. Ook voor vogels geldt deze zware toets.

De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door het bevoegde gezag (Ministerie van EZ) op grond van de volgende punten per beschermingsregime of soortgroep:

Tabel 2

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

Tabel 3 én voorkomend in Bijlage IV Habitatrictlijn

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals bescherming flora en fauna, volksgezondheid, openbare veiligheid of dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten?
- ♣ Zijn er bevredigende alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

Tabel 3, niet voorkomend in Bijlage IV Habitatrictlijn

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals onder andere eerder genoemde belangen of een belang in de vorm van het uitvoeren van werkzaamheden in verband met ruimtelijke inrichting en ontwikkeling?
- ♣ Zijn er, bevredigende, alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

Broedvogels (zie §4.1.6)

- ♣ In hoeverre treedt schade op?
- ♣ Is er een wettelijk belang zoals bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, bedreiging van de volksgezondheid of openbare veiligheid?
- ♣ Zijn er bevredigende alternatieven?
- ♣ Komt 'de gunstige staat van instandhouding' in gevaar?

Voor een overzicht van de soorten van Bijlage IV zie:

http://www.hetInvloket.nl/txmpub/files/?p_file_id=37183.

4.1.5 Gedragscode

Indien men in het bezit is van een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode hoeft bij werkzaamheden in het kader van natuurbeheer, van bestendig beheer of onderhoud en van bestendig gebruik voor de **Tabel 2- en 3-soorten** en ook voor vogels geen ontheffing te worden aangevraagd, mits aantoonbaar wordt gewerkt met deze gedragscode. Het is ook mogelijk te werken conform een dergelijke goedgekeurde gedragscode zonder deze zelf te hebben opgesteld. Te beïnvloeden soorten dienen dan wel in de gebruikte gedragscode te worden behandeld!

Bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting hoeft voor **Tabel 2-soorten** geen ontheffing te worden

aangevraagd wanneer men in het bezit is van (of aansluit bij) een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode.

4.1.6 Broedvogels

Voor broedvogels wordt in principe geen ontheffing verleend. Als men versturende activiteiten buiten het broedseizoen laat plaatsvinden worden de vogels geacht te kunnen uitwijken, treedt geen schade op en is geen ontheffing noodzakelijk.

Vogelnesten die buiten het broedseizoen in gebruik zijn vallen onder de definitie van vaste rust- of verblijfplaatsen en zijn daarom jaarrond beschermd.

Van enkele soorten zijn de nesten jaarrond beschermd. De lijst met vogelsoorten waarvan de nesten gedurende het hele jaar zijn beschermd is in 2009 aangepast (zie kader). **Let wel!** Bij de bescherming van een jaarrond beschermd nest of verblijf wordt zowel de verblijfplaats als de (directe) omgeving die nodig is voor het succesvol functioneren daarvan, betrokken!

Voor jaarrond beschermde soorten kan, meestal alleen buiten het broedseizoen, ontheffing worden aangevraagd. Een 'omgevingscheck' is dan vereist. Een deskundige moet in dat geval vaststellen of de desbetreffende soort zelfstandig een vervangend nest kan vinden in de omgeving, of dat door verzachtende en/of compenserende maatregelen de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rustplaats gegarandeerd kan worden. Om zeker te zijn dat geplande of genomen maatregelen hiertoe voldoende zijn en er geen ontheffing nodig is, moeten deze middels een ontheffingsaanvraag worden voorgelegd aan het Ministerie van EZ. Het is uiteraard essentieel dat de (aan het ministerie) voorgestelde maatregelen ook daadwerkelijk worden genomen.

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten.

Soort	Categorie	Toelichting codes
Boomvalk	4	Vogelsoorten waarvan de nesten in principe jaarrond zijn beschermd met beschermingscategorie: 1 = soorten die ook buiten het broedseizoen het nest gebruiken als vaste rust- of verblijfplaats, 2= koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop, 3 = soorten die elk jaar op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing, 4 = soorten die niet of nauwelijks zelf in staat zijn een nest te maken.
Buizerd	4	
Gierzwaluw	2	
Grote gele kwikstaart	3	
Havik	4	
Huismus	2	
Kerkuil	3	
Oehoe	3	
Ooievaar	3	
Ransuil	4	
Roek	2	
Slechtvalk	3	
Sperwer	4	
Steenuil	1	
Wespendief	4	
Zwarte wouw	4	

De overige vogelsoorten keren weliswaar vaak terug naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar beschikken over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Van deze soorten zijn de verblijfplaatsen alleen dan beschermd als 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen' (categorie 5).

4.1.7 Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet

Zijn er negatieve effecten mogelijk op soorten van **Tabel 2** en/of **Tabel 3** dan dient een "Aanvraag ontheffing, ingevolge Flora- en faunawet artikel 75, vierde lid of vijfde lid onderdeel c" te worden ingediend bij de 'Rijksdienst voor Ondernemend Nederland' (RVO) van het Ministerie van EZ. Deze aanvraag dient onder andere vergezeld te gaan van:

- ♣ Een zogenaamd 'Activiteitenplan' met daarin:
 - Een beschrijving de plannen, tijdstip en locatie van uitvoer en van de te verwachten schade voor de in de aanvraag vermelde soorten. Beschrijving van het doel en de eventuele alternatieven.
 - Een beschrijving van de werkwijze en de te verwachten effecten op zwaar beschermde natuurwaarden.
 - Een beschrijving van voorgenomen mitigerende en/of compenserende maatregelen indien schade onvermijdelijk is.
- ♣ Een actuele en volledige inventarisatie naar het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied (ongeveer 3-5 jaar geldig).
- ♣ Aanvraagformulier 'Ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet'

Voor de eerdergenoemde **Tabel 3**-soorten dient wegens een uitgebreide toets ook te worden vermeld:

- ♣ Onderbouwing van de keuze voor de geplande locatie van de voorgenomen activiteit en onderzoek naar alternatieve locaties.
- ♣ De onderbouwing van het wettelijke belang van de voorgenomen activiteit.

4.2 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is het nationale wettelijke kader dat de gebiedsbeschermende bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in nationaal recht heeft omgezet.

Gebieden die hieronder vallen zijn de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. Voor een overzicht van deze gebieden zie:

<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase.aspx?subj=infogebieden>

Voor natuurgebieden die geheel of gedeeltelijk binnen de grenzen van een provincie liggen, is die Provincie het bevoegde gezag. Soms kan ook een andere provincie bevoegd zijn, of het ministerie van EZ.

Procedure bij vergunningaanvraag

Initiatiefnemers die een project willen uitvoeren IN of NABIJ een natuurgebied dat wordt beschermd door de Nb-wet dienen altijd na te gaan wat de mogelijke gevolgen zijn voor het natuurgebied. De eerste stap daarbij is om eerst met de provincie in vooroverleg te treden. Hierbij krijgt u de mogelijkheid uw project toe te lichten. Zij kan de mogelijkheden en onmogelijkheden uitleggen en informatie verschaffen voor het (voor)onderzoek.

In het (ontwerp)aanwijzingsbesluit van het natuurgebied (van zowel Natura 2000 als van een Beschermd Natuurmonument) staat opgenomen voor welke natuurwaarden het gebied is aangewezen. Er dient een (voor)onderzoek te worden gedaan waarin deze natuurwaarden worden genoemd, en welke effecten er mogelijk zijn op deze natuurwaarden door de voorgenomen activiteiten.

Als er geen negatieve effecten zijn is er geen vergunningplicht. Als er wel effecten zijn, kan vergunning worden verleend aan de hand van het (voor)onderzoek. Als er significante negatieve effecten zijn, kan vergunning uitsluitend verleend worden aan de hand van een passende beoordeling. In zo'n passende beoordeling wordt het initiatief dan afgewogen tegen de belangen, en wordt de mogelijkheid van mitigatie en compensatie nagegaan.

4.3 Natuurnetwerk Nederland

Ingrepen in gebieden die horen bij het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) worden in principe niet toegestaan, tenzij bijvoorbeeld uitgesloten is dat de ingreep een negatief effect heeft op het netwerk of de ingreep een groot maatschappelijk belang dient. Als een dergelijke ingreep wordt toegestaan, moeten eventuele nadelige gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen en de resterende schade moet worden gecompenseerd.

4.4 Overig

Naast deze wetgeving zijn soms andere gebiedsbeschermende bepalingen van kracht. Dit kunnen regionale of provinciale plannen of visies zijn die gebieden of soorten (extra) beschermen. Een voorbeeld hiervan zijn de 'weidevogelleefgebieden' van de Provincie Noord-Holland. Per gebied zal moeten worden nagegaan of dergelijke bepalingen aan de orde zijn.

4.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Vanaf 1 oktober 2010 is het mogelijk geworden voor particulieren, bedrijven en overheden om voor projecten een zogenaamde omgevingsvergunning aan te vragen onder de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo).

De omgevingsvergunning komt in plaats van een groot aantal andere losse vergunningen en kan digitaal (of op papier) worden aangevraagd bij de gemeente waarin de activiteit plaats vindt. Formulieren zijn (digitaal) te verkrijgen via www.omgevingsloket.nl.

Ook een ontheffing Flora- en faunawet en een vergunning Natuurbeschermingswet 1998 kan onder de Wabo worden aangevraagd in het formulier door aan te geven dat 'Handelingen worden verricht met gevolgen voor beschermde dieren en planten'. Vervolgens kan met het (digitale) formulier, ongeveer op dezelfde wijze als bij de ontheffingsaanvraag zoals hierboven beschreven, worden aangegeven welke beschermde flora en fauna voorkomt, wat de verwachte schade is, wat het belang is van de ingreep en welke verzachtende (mitigerende) en/of compenserende maatregelen worden getroffen. De gemeente waarbij de aanvraag is ingediend stuurt de informatie omtrent beschermde flora en fauna naar het ministerie van EZ die een 'Verklaring van geen bedenkingen' (Vvgb) afgeeft als onderdeel van de omgevingsvergunning. Als voorschriften worden overtreden en beschermde soorten worden geschaad, moeten de gemeenten handhaven. Bij een overtreding van de Flora- en faunawet die los staat van de Wabo, moet het ministerie van EZ optreden.

Mogelijke sancties zijn geldelijke boetes of stilleggen van werkzaamheden.

5

Conclusies en aanbevelingen

- ♣ Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels en (kleine) zoogdieren.
- ♣ Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.
- ♣ Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- ♣ In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- ♣ Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht (zie §4.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- ♣ Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;

Overige natuurwetgeving

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van de beschermde gebieden genoemd in §4.2 t/m §4.4, is op voorhand uit te sluiten dat het project negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zal hebben. Er is derhalve geen andere natuurwetgeving aan de orde in het plangebied dan de besproken Flora- en faunawet.

6 Literatuur

- BROEKHUIZEN, S., B. HOEKSTRA, V. VAN LAAR, C. SMEENK & J.B.M. THISSEN (RED.), 1992. *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. 3^e herziene druk. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- CREEMERS, R.C.M., & J.C.W. VAN DELFT (RAVON, RED.), 2009. *De amfibieën en reptielen van Nederland - Nederlandse Fauna 9*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- FLORON, 2011. *Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- JANSSEN, J.A.M., J.H.J. SCHAMINÉE, 2004. *Europese Natuur in Nederland, Soorten van de habitatrictlijn*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- KAPTEYN, K., 1995. *Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding*. Provincie Noord-Holland, Noord-hollandse Zoogdierstudiegroep, Het Noordhollands Landschap, Haarlem.
- LIMPENS, H., K. MOSTERT & W. BONGERS (RED.), 1997. *Atlas van de Nederlandse vleermuizen: onderzoek naar verspreiding en ecologie*. Utrecht.
- MEIJDEN, R. VAN DER, 2005. *Heukels' Flora van Nederland*. 23^e druk. Wolters-Noordhoff, Groningen.
- NEDERLANDSE VERENIGING VOOR LIBELLENSTUDIE 2002. *De Nederlandse Libellen (Odonata)*. – *Nederlandse Fauna 4*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.
- NIE, H.W. DE & G. VAN OMMERING, 1998. *Bedreigde en kwetsbare zoetwatervissen in Nederland. Toelichting op de Rode Lijst*. Rapport nr. 33, IKC Natuurbeheer, Wageningen.
- NIE, H.W. DE, 1997. *Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen*. 2^e herziene druk. Media Publishing Int. bv, Doetinchem.
- NÖLLERT, A, C. NÖLLERT, 2001. *Amfibieëngids van Europa*. TIRION Uitgevers bv, Baarn.
- PETERS, T.M.J., C. VAN ACHTERBERG, W.R.B. HEITMAN, W.F. KLEIN, V. LEFEBER, A.J. VAN LOON, A.A. MABELIS, H. NIEUWENHUIJSEN, M. REEMER, J. DE ROND, J. SMIT, H.H.W. VELTHUIS, 2004. *De wespen en mieren van Nederland (Hymenoptera: Aculeata) – Nederlandse Fauna 6*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, Leiden, KNNV Uitgeverij, Utrecht & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.
- SCHARRINGA, C.J.G., W. RUITENBEEK & P.J. ZOMERDIJK, 2010. *Atlas van de Noord-Hollandse broedvogels 2005-2009*. Samenwerkende Vogelwerkgroepen Noord-Holland, Landschap Noord-Holland.

SDU UITGEVERS, 2002-2007. *Flora- en faunawet, bewerkt en toegelicht door M.A. Huber, mr. drs. D. van der Meijden, J.A.M. van Spaandonk & mr. A.S. Vreugdenhil*. Koninklijke Vermande, Den Haag.

SOVON VOGELONDERZOEK NEDERLAND, 2002. *Atlas van de Nederlandse Broedvogels 1998-2000. – Nederlandse Fauna 5*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.

STUMPEL, TON, STRIJBOSCH, HENK. 2006. *Veldgids Amfibieën en reptielen*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

TWISK, P., A. VAN DIEPENBEEK & J.P. BEKKER, 2009. *Veldgids Europese zoogdieren*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Bijlage 5

Vooroverlegreacties Ontwerpbestemmingsplan Oostdijk 7a Zuidoostbeemster

Van: Molag, Petra

Verzonden: maandag 18 april 2016 12:54

Aan: Bult, T.J.W. (Tom)

Onderwerp: RE: FW: overleg art. 3.1.1. Bor: herbestemmen Oostdijk 7a, gemeente Beemster

Beste Tom,

Bedankt voor het toesturen van de stukken van het plan Oostdijk7a.

Qua externe veiligheid (EV) verandert er niets. Het plan blijft toestaan dat er 1 woning mag worden gebouwd, de functie van die woning (bedrijfsmatig of particulier) maakt voor EV niet uit. Wij brengen daarom geen advies uit.

In de toelichting, paragraaf 5.7 Externe veiligheid, van het voorontwerp valt mij op dat alleen de buisleiding als risicobron wordt genoemd terwijl dit ook geldt voor de A7. Verder wordt vermeld dat het plangebied op meer dan 2500 meter van de risicobronnen ligt. Ik vermoed dat er een typefout is gemaakt, want het is meer dan 500 meter.

ps: zou je de volgende keer de stukken willen sturen aan de mailbox: risicobeheersing@vrzw.nl ?

Met vriendelijke groet,
Petra Molag

Beleidsmedewerker risicobeheersing - A
Brandweer Zaanstreek-Waterland

Brandweer Zaanstreek-Waterland maakt deel uit van Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

Aanwezig op : maandag, dinsdag

Telefoon :

Mobiel :

E-mail :

Bezoekadres : Prins Bernhardplein 112,1508 XB, Zaandam

Postadres : Postbus 150, 1500 ED, Zaandam

Meer weten over Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland?

Kijk eens op : www.vrzw.nl

Denk aan het milieu voor u besluit deze e-mail te printen!

Aan deze e-mail kunt u geen rechten ontleen. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit de elektronische verzending van dit bericht en de bijlage(n). De inhoud van dit e-mailbericht (en de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Ontvangt u dit bericht ten onrechte? Dan verzoeken wij u de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland staat er niet voor in dat de integriteit van dit bericht behouden is gebleven. Ook kunnen wij niet garanderen dat dit bericht en de bijlage(n) vrij is van virussen, niet is onderschept of vatbaar is geweest voor tussenkomst door derden.

Van: Veerman, Femke

Verzonden: donderdag 19 mei 2016 14:27

Aan: Bult, T.J.W. (Tom)

Onderwerp: Reactie HHNK Oostdijk 7a Zuidoostbeemster

Geachte heer Bult,

Op 15 april heeft u namens gemeente Beemster het hoogheemraadschap in de gelegenheid gesteld om in het kader van art. 3.1.1. vooroverleg te reageren op het herbestemmen van het perceel Oostdijk 7a van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonperceel. Hierbij ontvangt u de reactie namens het hoogheemraadschap naar aanleiding van dit voornemen.

Algemeen:

In het voorliggende voorstel worden de kassen en overige bijgebouwen op het perceel gesloopt, wordt uitvoering gegeven aan de reeds vergunde (maar nimmer gerealiseerde) woning op de kop van het perceel en wordt achter de woning een paardenbak voorzien, groot 20 bij 40 meter. Tevens wenst men een schuur annex stal te realiseren, groot 10 bij 12 meter en een paddock van 15 bij 22,5 meter t.b.v. het hobbymatig houden van paarden.

Het bestaande pad met beplanting wordt behouden. De bestaande bouwvlakken, behoudens het bouwvlak voor de woning, worden opgeheven, waarvoor in de plaats de kop van het perceel de bestemming wonen en tuin krijgt. De agrarische bestemming op het achterdeel blijft gehandhaafd.

Deze ontwikkeling bevindt zich in Peilgebied 5400-24 NAP -4,6m en watert af in westelijke richting via een stuw op het peilgebied 5400-01 NAP -5m. Dit peilvak slaat uit via gemaal Jacobus Bouman op de Beemsterringvaart.

Ten aanzien van de toelichting/ het ontwerpbestemmingsplan:

In deze ontwikkeling is geen toename van verharding, omdat het bestaande kassencomplex op dit perceel zal worden gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt voorliggend plan ontwikkeld met een woning en schuur. Het hoogheemraadschap ziet at als een positieve ontwikkeling.

Verder geen opmerkingen.

Ten aanzien van de regels:

Geen opmerkingen.

Ten aanzien van de verbeelding:

Geen opmerkingen.

Tot slot:

Nog onduidelijk is hoe er in deze ontwikkeling wordt omgegaan met het huishoudelijk afvalwater. Wordt er aangesloten op de riolering? Zo niet, op welke wijze wordt het huishoudelijke afvalwater dan verwerkt? Indien niet op de gemeentelijke riolering wordt aangesloten, dan is een alternatieve voorziening, zoals een IBA II of een septictank van minimaal 6m³ vereist. In dat geval is hiervoor een watervergunning nodig!

Mestopslag; De initiatiefnemer is voornemens hobbymatig paarden te houden. Aandachtspunt is waar en op welke wijze (voorziening?) de mest wordt opgeslagen op

het terrein? Hoe wordt voorkomen dat er percolaat in het oppervlaktewater en in de bodem komt?

Materiaalgebruik bouwwerkzaamheden; Bij de materiaalkeuze adviseren wij om niet uitlogende materialen te gebruiken om te voorkomen dat dit in de bodem en in het oppervlaktewater kan terecht komen.

De initiatiefnemer blijft als aanliggend eigenaar de onderhoudsplichtige (schouwplicht) tot de helft van de waterloop.

Het hoogheemraadschap kan instemmen met de verdere uitwerking van deze ontwikkeling. Wij verzoeken de initiatiefnemer wel om ons nader te informeren over de verdere uitwerking van dit plan, in het bijzonder over beschreven vragen over o.a. de riolering en verwerking van het huishoudelijke afvalwater.

Hiermee vertrouw ik er op u namens het hoogheemraadschap voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Femke Veerman
Regioadviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Afdeling Watersystemen, Cluster Kennis en Ontwikkeling

Op dinsdag, woensdag en donderdag op kantoor

Bezoekadres:

Bevelandseweg 1 te Heerhugowaard

Postadres:

Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

t.

e.

w. www.hhnk.nl

P Is het echt nodig om deze e-mail te printen? Denk Groen!

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

Van: Lodema, dhr. S. (Sjoerd)

Verzonden: donderdag 9 juni 2016 16:05

Aan: Bult, T.J.W. (Tom)

CC: Boot, J.A.C. (Jan); Gijtenbeek, dhr. J. (Jeffrey)

Onderwerp: RE: overleg art. 3.1.1. Bor: herbestemmen Oostdijk 7a, gemeente Beemster

Beste Tom,

Ook initiatieven vanuit gemeente Beemster blijven wij bij wijze van verificatie behandelen voor wat betreft artikel 15, ruimtelijke kwaliteit. Door afwezigheid van Bart Witteman en mijzelf bij onze ambtelijke beoordeling zijn de afspraken uit februari mogelijk minder nadrukkelijk meegewogen. Daarnaast moeten we erkennen dat wij inderdaad niet gaan over veel dingen die tussen haakjes zijn geschreven, zoals de kleur baksteen of het witte houten hekje.

Een erfinrichtingsplan is niet vreemd om te vragen, dan wel een beeldkwaliteitsplan. Wij constateren dat dergelijke onderbouwingen bij verschillende plannen vanuit Beemster verschillen in omvang en inhoud. Bij het plan voor de Mijzerweg 1a was e.e.a. bijvoorbeeld uitgebreider.

Waar het hier wellicht fout gaat is dat de verkeerde dingen worden meegenomen/gegeven uit dit advies. Wat wellicht ook deels is te verwijten aan onze formulering. Het advies omvat namelijk twee punten:

- Niet alle uitgangspunten van de gemeente worden meegenomen in het ontwerp, of in elk geval op basis van de aangeleverde stukken voor ons niet verifieerbaar (wellicht impliciet i.p.v. expliciet).
- Er ligt onvoldoende materiaal om een oordeel te kunnen geven op het aspect ruimtelijke kwaliteit. Aangevuld met suggesties om hier wel een compleet beeld van te krijgen (een weergave van het uiterlijk van de beoogde bebouwing ontbreekt bijvoorbeeld).

We stellen voor ons advies te lezen als suggestie om de gemeente te helpen het plan beter te maken. Ondanks de aspecten die volgens ons (nog) ontbreken is het onze eerste inschatting dat de impact van het plan relatief klein is en dat behandeling door de ARO daardoor niet nodig lijkt.

Wij wensen jullie veel succes met de verdere uitwerking en volgende stappen.

Groetend,

Sjoerd Lodema

Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Provincie Noord-Holland (PNH)

Directie Beleid (BEL)

Sector Ruimtelijke Inrichting (RI)

T:

Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

www.noord-holland.nl



Please be green: read it on the screen

Planregels

Bestemmingsplan Oostdijk 7a

Gemeente Beemster

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Wonen	14
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorie	17
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9	Algemene bouwregels	20
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 12	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan “Oostdijk 7a” met identificatienummer NL.IMRO.0370.2015BPOostdijk7a-VA01 van de gemeente Beemster;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 de verbeelding:

de verbeelding bestaande uit het blad met het nummer NL.IMRO.0370.2015BPOostdijk7a-VA01 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.4 aanbouw:

een gebouw met een primaire woonfunctie dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan-huis-verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt 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;

1.8 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de beroepsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.9 achtererfgebied:

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

1.10 agrarisch bedrijf:

een aan het buitengebied gebonden bedrijf groter dan 10 NGE, waar uitsluitend of in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met die activiteiten qua aard vergelijkbare activiteiten zoals paarden fokken/melken;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

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

1.13 bed and breakfast:

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

1.14 bedrijfswoning:

een woning liggend op een erf of terrein van een (agrarisch) bedrijf, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één of meer personen wiens/wier huisvesting daar, gelet op de bestemming en bedrijfsvoering van het bedrijf, noodzakelijk is;

1.15 bestaand:

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

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

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

1.19 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;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

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

1.26 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.27 detailhandel:

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

1.28 erker:

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

1.29 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.30 gebouw:

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

1.31 gevellijn:

aanduiding van de achtergevel en de verlengde lijn van de (stolp)woning;

1.32 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;

1.33 kamperen:

- a. het houden van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel of in een bouwwerk dat ter beschikking is gesteld voor het houden van een recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een recreatiewoning;
- b. het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.34 kampeermiddelen:

tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, alsmede trekkershutten en demontabele verblijfsaccommodaties; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.35 manege:

een bedrijf dat gericht is op de beoefening van de paardensport in combinatie met één of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer en dergelijke), logies en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;

1.36 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.37 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);

1.38 onderkomen:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken – voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken, alsook tenten;

1.39 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.40 overkapping:

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

1.41 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.42 paddock:

een ruimte waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen, waarbij de ondergrond grasland is en blijft ;

1.43 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.44 prostitué/prostitutiee:

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.45 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.46 raamprostitutie:

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

1.47 seksinrichting:

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

1.48 sekswinkel:

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

1.49 statische opslag:

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

1.50 stolpwoning:

van oorsprong voor agrarisch doel (inclusief wonen) opgericht gebouw op een vierkante plattegrond, bestaande uit één bouwlaag met pyramidaal dak, dat rust op een constructie van poeren en dwarsbalken;

1.51 straatprostitutie:

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

1.52 thuiswerk:

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

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

1.53 trekkershut:

een trekkershut is een houten blokhut met een maximale grootte van 30 m², die dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten;

1.54 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;

1.55 voorgevel:

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

1.56 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 toepassing van deze regels 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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de 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 hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 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 het bevoegd gezag vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven;
- b. de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- c. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'pad';
- d. erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

- a. op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend landhekken met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 meter worden gebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad' is een toegangspoort toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden;
 2. de bouwhoogte van de poort mag niet meer dan 4 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Als strijdig gebruik wordt aangemerkt:

- 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.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan landschappelijke en agrarische belangen, een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het kampeerterrein mag uitsluitend worden gebruikt gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
- b. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 20;
- c. een standplaats dient minimum oppervlakte te hebben van 120 m²;
- d. per standplaats mogen maximaal één kampeermiddel en maximaal twee bijzettentjes worden geplaatst;
- e. per kampeerterrein mogen niet meer dan zes standplaatsen worden ingenomen door demontabele verblijfsaccommodaties;
- f. per kampeerterrein mag niet meer dan één standplaats worden ingenomen door één trekkershut;
- g. de oppervlakte van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 5.500 m²;
- h. het kampeerterrein dient binnen het bouwvlak gesitueerd te zijn. Indien daar onvoldoende ruimte beschikbaar is, mag ten hoogste 1.500 m² buiten het bouwvlak worden gesitueerd, waarbij het aanvullende kampeerterrein zijdelings direct aansluit op de grens van het agrarische bouwvlak;
- i. sanitaire en andere voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsgebouwen in het agrarische bouwvlak;
- j. het inrichten of hebben van een kleinschalig kampeerterrein mag niet gepaard gaan of gevolgd worden door uitbreiding van het bouwvlak vanwege de oorspronkelijke bestemming;
- k. het kleinschalig kampeerterrein en de daarbij behorende parkeervoorzieningen dienen gesitueerd te zijn achter de achtergevelrooilijn van de agrarische bedrijfswoning;
- l. de afstand van een trekkershut vanaf de gevellijn mag niet meer dan 18 meter bedragen;
- m. de inrichting van het kampeerterrein dient plaats te vinden conform een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- n. gedurende de periode van 1 november tot en met 28 of 29 februari mogen geen kampeermiddelen of demontabele verblijfsaccommodaties worden geplaatst.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'pad'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. op deze gronden mogen uitsluitend erkers aan aanliggende woningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad' is een toegangspoort toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden;
 2. de bouwhoogte van de poort en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 4 meter bedragen.

4.2.2 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (erkers)

Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:

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

4.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. uitsluitend op het achtererf mag worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
- b. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding ‘pad’;
- c. paardenbak ter plaatse van de aanduiding ‘rijbak’;
- d. paddock ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – paddock’;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken;
- f. erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van deze bestemming en aanduidingen bouwwerken worden gebouwd.

5.2.2 Bouwregels voor woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend een stolpwooning worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van de stolpwooning mag niet minder dan 225 m² (15 x 15 meter) en niet meer dan 400 m² (20 x 20 meter bedragen);
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

5.2.3 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken, waarbij bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan binnen het bouwvlak en de aanduidingen ‘rijbak’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – paddock’;
- b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- c. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m²;
- e. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen.

5.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘pad’ is een toegangspoort toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden;

2. de bouwhoogte van de poort en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' is het toegestaan een paardenbak te ontwikkelen, waarbij de volgende regels gelden:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' is maximaal één paardenbak toegestaan;
 2. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 3. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
 4. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paddock' is het toegestaan een paddock te ontwikkelen, waarbij de volgende regels gelden:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paddock' is maximaal één paddock toegestaan;
 2. de afmetingen van een paddock mag niet meer bedragen dan 15 bij 22,5 meter;
 3. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
 4. de ondergrond van een paddock is en blijft grasland.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting

Op deze gronden mag slechts een stolpwoning worden gebouwd, nadat de aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen zijn verwijderd en de bodemkwaliteit geschikt is bevonden voor het beoogde gebruik.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis

Een stolp en de bijbehorende bouwwerken op gronden als bedoeld lid 5.2.3 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bed and breakfast

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

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

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het van vorm veranderen van het bouwvlak van de aanliggende stolpwoning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming “Wonen” mag niet worden verkleind.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Cultuurhistorie” aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het Unesco Werelderfgoed.

6.2 Bouwregels

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

6.3 Nadere eisen

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

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

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

6.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

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

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

6.4.2 Toetsingscriterium

Het bevoegd gezag verleend een vergunning zoals bedoeld in lid 6.4.1 als voldoende is gebleken dat de gevolgen daarvan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij niet onevenredig aantast, of dat de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet verkleind worden.

6.4.3 Advisering

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

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en bescherming van waterkeringen;
- b. waterstaatsdoeleinden;
- c. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de verbeelding.

7.2 Bouwregels

De volgende bouwregels zijn van toepassing:

- a. op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve waterstaatsdoeleinden;
- b. voor het bouwen ten behoeve van waterstaatsdoeleinden geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- c. voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen geldt dat dit:
 1. overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
 2. niet ten koste gaat van het gebruik van de gronden als waterstaatsdoeleinden;
 3. overleg heeft plaats gevonden met en toestemming is gegeven door de beheerder van de gronden die zijn aangewezen voor waterstaatsdoeleinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Aangrenzende percelen

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsregel voor 10% afwijken maten, afmetingen en percentages

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

11.2 Afwijkingsregels gebouwen, geen (stolp)woning zijnde

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:

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

11.3 Afwijkingsregels voor vervangende nieuwbouw

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het overschrijden van de voorgeschreven bouwregels voor woningen ten behoeve van een vervangende woning, met inachtneming van de volgende regels:

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

11.4 Voorwaarden

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

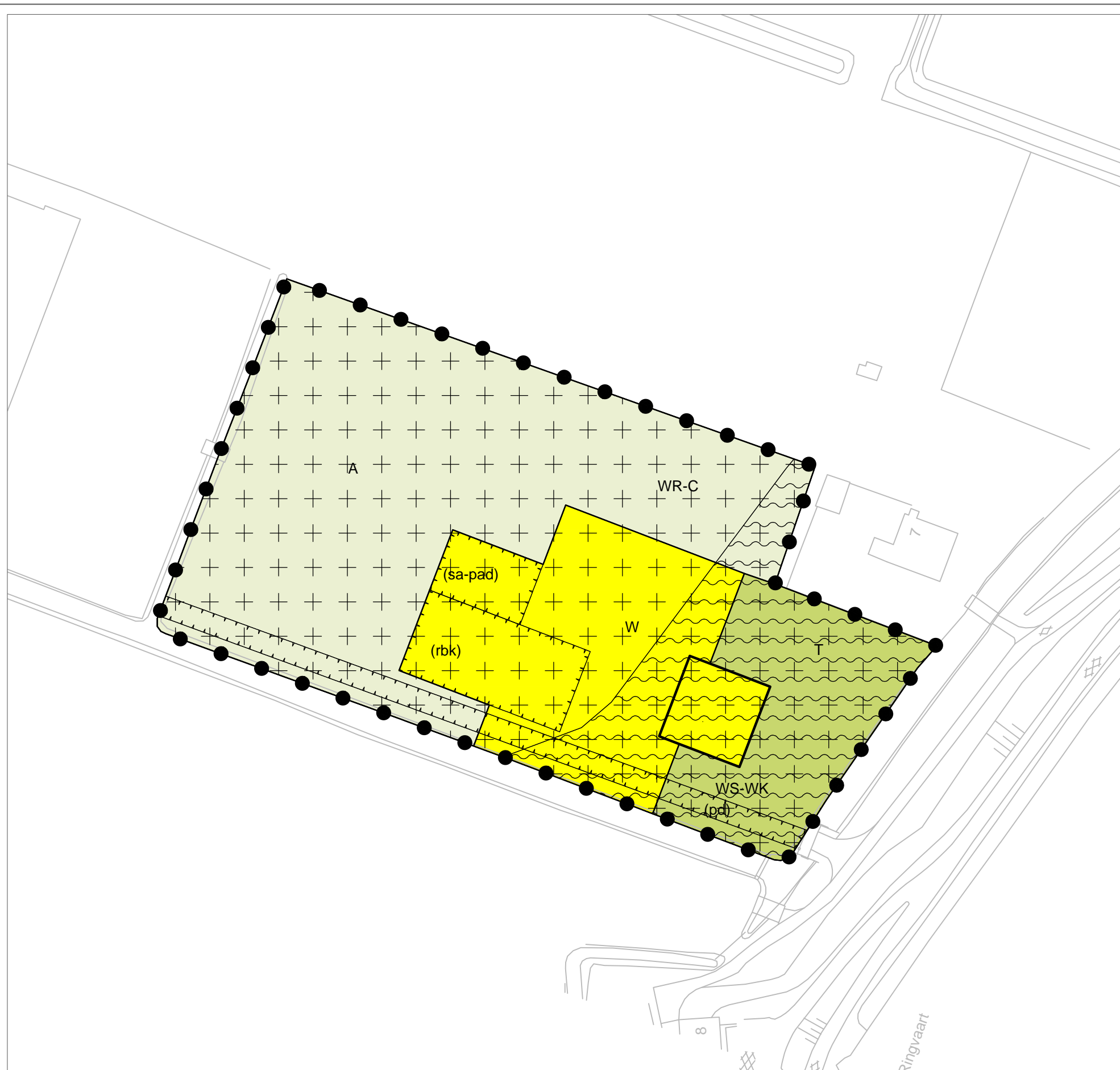
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 13.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

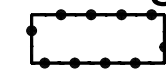
- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 13.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 13.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Oostdijk 7a".



Plangebied

 Oostdijk7a Zuidoostbeemster

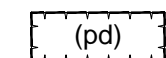
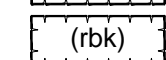
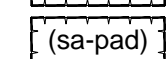
Enkelbestemmingen

-  Agrarisch
-  Tuin
-  Wonen

Dubbelbestemmingen

-  Waarde - Cultuurhistorie
-  Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

-  pad
-  rijbak
-  specifieke vorm van agrarisch - paddock

Bouwvlakken

-  bouwvlak



	Gemeente Beemster	
	Bestemmingsplan Oostdijk 7a	
	ID	NL.IMRO.0370.2015BPOostdijk7a-VA01
STATUS	Vastgesteld	
SCHAAL	1:1000	