

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 Middenpad



# Bestemmingsplan Middenpad

Vastgesteld

Gemeente Beemster

Sweco Nederland B.V.  
Alkmaar, 5 september 2017

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Middenpad

**Subtitel** :

**Projectnummer** : 347429

**Referentienummer** : SW-01

**Revisie** : 01

**Datum** : 5 september 2017

**Auteur(s)** : R.W. Dekker

**Gecontroleerd door** : F. Sinoos

**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : R. Krom

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Sweco Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 88 811 66 00  
F +31 30 310 04 14  
www.sweco.nl

# Inhoudsopgave

TOELICHTING .....	5
1 Inleiding .....	6
1.1 Aanleiding en doelstelling .....	6
1.2 Ligging plangebied .....	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	7
2 Plangebied .....	8
2.1 Inleiding .....	8
2.2 Het plangebied en omgeving .....	8
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied .....	8
2.4 Cultuurhistorie .....	9
3 Planbeschrijving .....	10
3.1 Algemeen .....	10
3.2 Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij .....	10
3.3 Beeldkwaliteit De Nieuwe Tuinderij .....	10
3.4 Werelderfgoedstatus .....	12
3.4.1 UNESCO werelderfgoed De Beemster .....	12
3.4.2 UNESCO werelderfgoed De Stelling van Amsterdam .....	13
3.5 Invulling plangebied .....	13
4 Beleidskader .....	14
4.1 Algemeen .....	14
4.2 Rijksbeleid .....	14
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	14
4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking .....	15
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	16
4.3 Provinciaal beleid .....	17
4.3.1 Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland .....	17
4.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening .....	17
4.3.3 Provinciale woonvisie .....	21
4.3.4 Woningbouwmonitor 2016 .....	21
4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid .....	21
4.4.1 Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Stadsregio Amsterdam .....	21
4.4.2 Structuurvisie Beemstermaat .....	22
4.4.3 Woonvisie Beemster 2008+ .....	22
4.4.4 Een actuele blik op de Beemster woningmarkt .....	22
4.5 Conclusie beleidskader .....	23
5 Milieu- en omgevingsaspecten .....	24
5.1 Algemeen .....	24
5.2 Water .....	24
5.3 Bodem .....	24
5.4 Archeologie .....	25
5.5 Flora en fauna .....	26
5.6 Verkeer en parkeren .....	28

5.6.1	Ontsluiting en parkeren plangebied .....	28
5.6.2	Ontsluiting De Nieuwe Tuinderij.....	28
5.7	Geluid .....	29
5.8	Luchtkwaliteit.....	29
5.9	Externe veiligheid.....	30
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	31
5.11	Bedrijven en milieuzonering.....	32
5.12	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren .....	32
6	Juridische planbeschrijving .....	33
6.1	Algemeen .....	33
6.2	Planregels .....	33
6.3	Handhaafbaarheid .....	35
7	Financiële uitvoerbaarheid.....	36
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	37
8.1	Overleg.....	37
8.2	Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp .....	37
8.3	Zienschijzen en beroep .....	38
	REGELS .....	39
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	40
	Artikel 1 Begrippen.....	40
	Artikel 2 Wijze van meten .....	43
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....	44
	Artikel 3 Groen .....	44
	Artikel 4 Tuin .....	45
	Artikel 5 Verkeer.....	46
	Artikel 6 Water.....	47
	Artikel 7 Wonen - 1.....	48
	Artikel 8 Wonen - 2.....	50
	Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	52
	Artikel 9 Anti-dubbelregel .....	52
	Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....	53
	Artikel 11 Algemene wijzigingsregels.....	54
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....	55
	Artikel 12 Overgangsrecht .....	55
	Artikel 13 Slotregel .....	56

# TOELICHTING

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is de wens om op de gronden van het plangebied een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Zuidoostbeemster in de gemeente Beemster, en vormt het laatste deelplan binnen het project De Nieuwe Tuinderij - west. Het plangebied kent twee deelgebieden. Het noordelijke deelgebied grenst aan de zuidzijde aan het Middenpad en aan de noordzijde aan het te ontwikkelen plandeel 'Appels en perenpad' waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld. Fase 1, 2, 3 en 4 zijn voltooid, fase 5 is in aanbouw. Aan de oostzijde grenst het plan aan het plandeel 'Appels en perenpad' en zijn, op enige afstand, de bestaande woningen aan de Purmerenderweg gesitueerd. Het zuidelijk deelgebied ligt tussen het Middenpad en de Van der Hoekstraat en de Ninaberstraat. Aan de westzijde grenst het plan aan speeltuin De Spelemei en het Multifunctioneel Centrum De Boomgaard.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan 'Zuid-Oost 1971', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 augustus 1971 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 12 december 1972. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische doeleinden II'.

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw in het plangebied is in 2008 het bestemmingsplan 'Zuidoostbeemster I' vastgesteld. Op basis van een uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan echter deels vernietigd en moet worden teruggevallen op het bestemmingsplan 'Zuid-Oost 1971'.



## 2 Plangebied

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, de bestaande situatie en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

### 2.2 Het plangebied en omgeving

Met zijn regelmatige rechthoekige verkaveling, gevormd door wegen en waterlopen, is de Beemster een gaaf voorbeeld van het Noord-Hollandse droogmakerijenlandschap. Deze structuur wordt gestopt door de slingerende loop van de Beemsterringvaart. Zuidoostbeemster heeft altijd een aparte plaats binnen de droogmakerij ingenomen. Bestemd als tuinbouwgebied voor de voedselvoorziening van Amsterdam kreeg het reeds bij het ontstaan van de Beemster een meer kleinschalige verkaveling. Deze structuur is heden ten dage nog steeds aanwezig. Door de aanleg van de A7 en de N244 (provinciale weg Edam-Purmerend-Alkmaar) is Zuidoostbeemster ruimtelijk afgescheiden van de rest van de polder. Dit benadrukt haar bijzondere karakter nog eens extra.

Zuidoostbeemster ligt op een steenworp afstand van het centrum van Purmerend waardoor de belangrijkste stedelijke voorzieningen (winkels, NS-station, uitgaansmogelijkheden) binnen handbereik zijn. Opmerkelijk is dat ook binnen de stedelijke invloedssfeer van Purmerend, Zuidoostbeemster haar eigen karakter heeft weten te behouden.

De bestaande bebouwing in Zuidoostbeemster is gelegen langs een aantal linten en in de hier-tussen liggende woonbuurten. De Purmerenderweg, de Zuiderweg, het Zuider-, Noorder- en Middenpad vormen momenteel de belangrijkste ontsluitingsassen in het gebied. Tezamen met de sloten en aanwezige beplanting vormen deze linten de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied. Het gevarieerde grondgebruik, de sterke afwisseling van gesloten (bebouwing), halfopen (bomenrijen en boomgaarden) en open gebieden en de kleinschalige verkaveling vormen tezamen het ruimtelijk patroon. Zuidoostbeemster onderscheidt zich daarmee van de rest van de Beemster die juist gekenmerkt wordt door een wijdmazige verkaveling, een tamelijk uniform grondgebruik en een grote mate van openheid.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij - west'. Tezamen met het woningbouwplan aan de oostzijde van Zuidoostbeemster, vormt deze ontwikkeling het plan 'De Nieuwe Tuinderij'. Het gehele gebied zal voornamelijk een woonfunctie krijgen, waarbij veel samenhang bestaat tussen de stedenbouwkundige invulling van het gebied De Nieuwe Tuinderij - oost en De Nieuwe Tuinderij - west.

### 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

De gronden van het plangebied worden momenteel gebruikt als gronddepot en ketenterrein ten behoeve van het bouwrijp maken en de woningbouw. Met de nieuwbouw binnen het plangebied wordt aangesloten op de reeds gerealiseerde en nog te realiseren woningen in het plan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de woningbouw in het laatste plandeel van De Nieuwe Tuinderij – west mogelijk. Met deze ontwikkeling ontstaat een nieuw woongebied dat aansluit op de bestaande kern.

## 2.4 Cultuurhistorie

De gehele Beemster is opgenomen op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO. De Beemster heeft internationale culturele waarde als 17e eeuwse droogmakerij met een sterk geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied, aan de hand van een rapportage over de status van werelderfgoed. Binnen de Beemster vormt Zuidoostbeemster een op zichzelf staand gebied. Dit deel van de Beemster is oorspronkelijk opgezet als tuindersgebied met een kleinere maat tussen de onderlinge linten en sloten. De oorspronkelijke waterlopen zijn in het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I veilig gesteld. In het gehele woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij zullen uitsluitend hoofdgebouwen met maximaal twee lagen met een kap worden gerealiseerd.

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Algemeen

Met de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij wordt hoofdzakelijk een woonfunctie in het gebied gerealiseerd met de daarbij behorende voorzieningen als water, verkeer en groenvoorzieningen. De ontwikkeling geeft invulling aan het woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau (zie hoofdstuk 4). Een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door de verdeling in buurten en linten. In paragraaf 3.2 wordt dit toegelicht waarna in paragraaf 3.3 een relatie wordt gelegd naar de beeldkwaliteit. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de werelderfgoedstatus waarna in paragraaf 3.5 de specifieke ontwikkeling binnen het onderhavige plangebied wordt toegelicht.

### 3.2 Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Tuinderij

Binnen Zuidoostbeemster is een duidelijk verschil in ruimtelijke opbouw en verschijningsvorm aanwezig tussen de linten en de buurten. De linten hebben een lineair karakter en de bebouwing kent een grote mate van variatie. De buurten kennen een meer orthogonale opzet en de bebouwing vertoont meer samenhang. Dit verschil is als uitgangspunt genomen voor het stedenbouwkundig plan van De Nieuwe Tuinderij, zowel in oost als in west, waardoor grote stedenbouwkundige samenhang ontstaat.

Met het plan voor De Nieuwe Tuinderij - west is op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar buiten en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' (zie paragraaf 3.4) te versterken, wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap.

### 3.3 Beeldkwaliteit De Nieuwe Tuinderij

Voor de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft de uitgangspunten aan voor het architectonische ontwerp van de woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit dient als leidraad bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. In deze paragraaf worden de hoofdpunten uit het beeldkwaliteitplan beschreven.

#### *Algemeen*

De woningen die in Zuidoostbeemster worden gebouwd, dienen zich op een zorgvuldige wijze te voegen in de dorps-, bijna landelijke sfeer van de bestaande linten en buurten in het gebied. De uitdaging bij de architectuur dient te liggen in het interpreteren van de kenmerken van de typisch Zuidoostbeemsterse bebouwing en deze te vertalen naar een beeld, vormgeving en materiaalgebruik passend bij de plek maar vooral bij de huidige tijd.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan op ziet, ligt deels aan het lint en omvat ook een buurt. Hieronder wordt het onderscheid tussen de twee principes beschreven.

### Lint

De linten hebben een informeel karakter. De bebouwing langs de linten in Zuidoostbeemster bestaat uit kleine, vrijstaande woningen met een brug over de sloot danwel een dam. De woningen geven identiteit aan de straat met hun afwisselende verschijningsvorm, verschillend kleuren en materiaalgebruik en detaillering. Wat betreft bouwmassa kennen ze een grote mate van gelijkheid: één bouwlaag met zadel- of mansardekap, hoofdzakelijk haaks op de weg. De kappen zijn soms zo steil dat er twee verdiepingen in passen. Dit karakter is in het beeldkwaliteitplan vertaald naar de nieuwe woningen aan het lint.

De nieuwe bebouwing aan het lint bestaat uit een losse structuur van vrijstaande woningen. De afstand van de woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrens is kort om het kleinschalige beeld van dicht op elkaar staande woningen aan het lint te versterken. De woningen aan het lint kennen een grote diversiteit in onderlinge architectonische uitwerking. Dit betekent dat nooit dezelfde woningen naast elkaar staan.

In figuur 3.1 is een impressie van de inrichting van lintbebouwing weergegeven.



Figuur 3.1 Impressie lintbebouwing (Purmerenderweg)

### Buurten

De bestaande buurten vormen informele woongebieden tussen de linten. Een orthogonale structuur (structuur waarbij lijnen loodrecht op elkaar staan) van woonstraten met langere oost-westlijnen en korte noordzuidstraten zorgt voor een besloten sfeer. Het openbaar profiel in de bestaande buurten is veelal smal met een rijbaan, aan weerszijden een smalle stoep en informeel parkeren op de rijbaan. Door de overwegend diepe voortuinen aan de straat voelt het totale profiel van gevel tot gevel toch zeer ruim aan. De bebouwing in de buurten is gevarieerd, bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. Maar doordat de woningen overwegend uit twee lagen met kap, evenwijdig aan de straat bestaan en uiterlijk dezelfde verschijningsvorm hebben, is er een grote mate van samenhang in de buurten. De eenheid overheerst en de variatie zit in de subtiele architectonische verschillen en de wijze waarop woningen zich richten op de openbare ruimte.

Het beschreven karakter van de bestaande buurten is in het beeldkwaliteitplan vertaald naar de nieuwe woningen voor de nieuwe buurten. Eenheid en een grote mate van samenhang op

schaal van de buurt en het bouwvolume en subtiele verschillen op de schaal van de gevel, kleur- en materiaalgebruik en de architectuur zijn uitgangspunt. De bebouwing in de buurten is opgenomen in de orthogonale structuur van de Beemster waarbij een substructuur van kleinere clusters wordt gevormd door de groen- en waterstructuur. Een variatie aan korte en langere bouwblokken met afwisselend voor- of zijtuinen naar de openbare groene ruimte dragen bij aan deze structuur.

In figuur 3.2 is een impressie van de inrichting van een buurt weergegeven.



Figuur 3.2 Impressie buurten (Prinses Wilhelminasingel)

### 3.4 Werelderfgoedstatus

#### 3.4.1 UNESCO werelderfgoed De Beemster

Sinds 1999 staat droogmakerij De Beemster op de UNESCO lijst van werelderfgoederen. In 2009 is het plan De Nieuwe Tuinderij, in verband met de werelderfgoedstatus van het gebied, beoordeeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Over de wijze waarop de gemeente Beemster in het algemeen omgaat met de ruimtelijke vraagstukken rond woningbouw in de droogmakerij wordt in het rapport 'State of Conservation of the World Heritage site of Droogmakerij De Beemster (Beemster Polder), Netherlands' gesteld: *"In this context it can be stated that the municipality of Beemster has acted with great care in actively preserving the outstanding universal values of the World Heritage Site in a well considered manner"*. Het State of Conservation Report is door de World Heritage Committee (UNESCO) geaccordeerd.

Verder wordt in het rapport het volgende geconcludeerd met betrekking tot het plan:

- Het aantal te bouwen woningen binnen de gemeente Beemster is in lijn met het restrictieve woningbouwbeleid dat geldt binnen het werelderfgoed van de Beemster;
- Met betrekking tot behoud van de waarden van het werelderfgoed, gaat het niet zo zeer over het aantal woningen maar meer om hoe de culturele waarde van de Beemster zal worden gezien en beleefd door toekomstige generaties. Het gaat dan ook meer om waar en hoe de woningen worden gebouwd;
- Het aansluiten bij de historische, orthogonale structuur van de Beemster is de juiste beslissing. De afwijkende, kleinschalige verkaveling en de 'enclave-achtige' locatie bieden een kans voor een afwijkende benadering voor ruimtelijke ontwikkelingen. De verdeling van het grid in buurten en linten zijn goede startpunten voor de inpassing van een informele woningbouwontwikkeling;

- Er zal een buffer moeten blijven tussen Zuidoostbeemster en Purmerend. Voorkomen moet worden dat het dorp als een buitenwijk van Purmerend wordt gezien;
- De afmetingen, bouwhoogte en type woningen mogen niet in conflict zijn met het traditionele, kleinschalige, landelijke karakter van het dorp. Hoger dan twee lagen met kap zou leiden tot een meer stedelijk karakter en doet afbreuk aan de koppeling met de landschappelijke kwaliteiten van de polder.

Met het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij wordt aangesloten bij de bovenstaande conclusies. De Outstanding Universal Values voor de Beemster, zoals deze bij de bij inschrijving van op de Werelderfgoedlijst door UNESCO zijn vastgelegd, zijn leidend geweest bij het plan De Nieuwe Tuinderij. Zowel op Rijksniveau als op provinciaal niveau zijn de Outstanding Universal Values vertaald in kernkwaliteiten, waarbij is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling tot behoud of versterking van de kernkwaliteiten moet leiden en geen aantasting tot gevolg mag hebben. In paragraaf 4.2.3 en 4.3.2 wordt hier in relatie tot het onderhavige plan nader op ingegaan.

#### 3.4.2 UNESCO werelderfgoed De Stelling van Amsterdam

Het gebied in het zuidoosten van de Beemster, waar het onderhavige plangebied deel van uit maakt, is ook onderdeel van het UNESCO werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. De Outstanding Universal Values voor De Stelling van Amsterdam zijn slechts voor een deel van toepassing voor Zuidoostbeemster en de gronden van De Nieuwe Tuinderij. De waarden die wel van toepassing zijn, waren ten tijde van de aanwijzing als UNESCO werelderfgoed in dit gebied niet meer aanwezig. De nieuwbouw in De Nieuwe Tuinderij, waarbinnen de gronden van het onderhavige bestemmingsplan Middenpad is gesitueerd, heeft daarom geen negatief effect op de Outstanding Universal Values van de Stelling van Amsterdam. De provincie heeft, als siteholder van de Stelling van Amsterdam, bij haar begrenzing dan ook dit gebied van Zuidoostbeemster buiten de begrenzing van de Stelling van Amsterdam gehouden. In paragraaf 4.2.3 en 4.3.2 wordt hier in relatie tot het onderhavige plan nader op ingegaan.

### 3.5 Invulling plangebied

In totaal worden in het voorliggend bestemmingsplan maximaal 15 woningen mogelijk gemaakt. De woningen aan de beide zijden van het Middenpad sluiten aan op de karakteristiek van de bestaande bebouwing aan de linten. Dit betekent vrijstaande bebouwing met de kap haaks op het lint, smalle kavels en bebouwing met een lage goot en variatie in kapvorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik. Deze woningen zijn op het Middenpad georiënteerd en staan op één rooilijn. In bouwvolume en (architectonische) uitstraling vormen de woningen aan het lint een contrast met de woningen in de buurten. In het lint hebben de woningen een maximale goothoogte van 4 meter en de steile kap. Voor de lintbebouwing geldt een maximale hoogte van 11 meter.

De woningen in de buurten bestaan uit grondgebonden woningen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De maximale goothoogte van de woningen is 6 meter in de buurten en de maximale hoogte is 11 meter. De bebouwing vertoont in architectonische verschijningsvorm en in kleur- en materiaalgebruik een grote mate van samenhang. Daarbij is er een duidelijk contrast tussen de bebouwing in de buurten en aan het lint.

De ontsluiting van het plangebied geschiedt via een nieuw aan te leggen weg door het plangebied. De woningen aan het Middenpad worden direct via het Middenpad ontsloten. Het parkeren zal deels op eigen erf gaan plaatsvinden en deels op de openbare parkeerplaatsen die binnen het plangebied worden aangelegd. De nieuwe woningen aan het Middenpad parkeren op eigen erf. De reeds aanwezige watergang aan de westzijde van het plangebied zal worden verbreed.

## 4 Beleidskader

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk beleid.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijke-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

#### 4.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

#### *Trede 1: Actuele regionale behoefte*

De voorgenomen woningbouwontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die in de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn gesteld. Voor de ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij - oost is voor dit onderwerp een aparte rapportage voor opgesteld<sup>1</sup>, waarbij de regionale woningbehoefte in kaart is gebracht.

Uit het rapport blijkt dat binnen de woningmarktregio sprake is van een kwantitatieve regionale behoefte aan 34.440 woningen. Er is sprake van een regionale behoefte aan 360 eengezinskoopwoningen in (centrum)dorpse woonmilieus. Deze kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is bepaald op basis van de geprognostiseerde huishoudensgroei minus de harde plancapaciteit.

De 15 woningen in het onderhavige bestemmingsplan zijn reeds opgenomen in de harde plancapaciteit. Kortom, de hierboven genoemde behoefte geldt aanvullend op het onderhavige plan. De locatie is geschikt voor de realisatie van woningen in een (centrum)dorps woonmilieu en voorziet in de geconstateerde regionale woningbehoefte. Het aantal inschrijvingen geeft een extra onderbouwing van het feit dat er vraag bestaat naar woningbouw op de onderhavige locatie. De lijst met 1.500 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwkooptwoning of kavel onderschrijft de woningbehoefte in de gemeente.

Gezien het relatief lage aantal te koop staande eengezinswoningen in Beemster en de woningmarktregio, kan het huidig aanbod in de bestaande voorraad maar voor een beperkt deel voorzien in de invulling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Het percentage eengezinskoopwoningen in de woningmarktregio dat te koop staat is aanzienlijk lager dan het Nederlands gemiddelde. Dit is een teken van een bovengemiddelde vraag naar eengezinskoopwoningen in de regio.

#### *Trede 2: Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied*

Er is een analyse van alternatieve locaties uitgevoerd. Hiervoor zijn zachte plannen en transformatielocaties geïnventariseerd en beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid. Uit de analyse is gebleken dat er voor de geplande woningen geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn waar een vergelijkbaar woonmilieu met dezelfde kwaliteiten te realiseren is.

<sup>1</sup> De Nieuwe Tuinderij – oost, Onderbouwing van behoefte en inpassing in stedelijk gebied ten behoeve van de Ladder voor duurzame verstedelijking, Sweco, 5 december 2016



### *Trede 3: Multimodale ontsluiting.*

Door Goudappel Coffeng is geconcludeerd dat de gehele woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij beschikt over een goede ontsluiting. In paragraaf 5.6 is dit nader toegelicht. Het plangebied kent een goede bereikbaarheid per auto. Per bus zijn er verbindingen naar het nabijgelegen Purmerend met station Purmerend en Purmerend Weidevenne.

Het plan voldoet aan de Ladder. De geplande ontwikkeling is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

#### *4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is in regels gevat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening voor zover deze volgens het rijk in bestemmingsplannen moeten worden overgenomen.

Voor het onderhavige plangebied is het van belang dat de Beemster en de Stelling van Amsterdam in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening beide zijn aangewezen als 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde'. In het Besluit is bepaald dat de provincie in haar verordening regels moet stellen omtrent de inhoud van of de toelichting bij bestemmingsplannen in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten. Deze kernkwaliteiten komen voort uit de Outstanding Universal Values zoals deze bij de bij inschrijving van de Beemster op de Werelderfgoedlijst door UNESCO zijn vastgelegd. De kernkwaliteiten zijn in bijlage 8 bij het besluit beschreven.

Voor de Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

- 1) Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
  - a) de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
  - b) het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
  - c) bebouwing langs de wegen;
  - d) de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
  - e) de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
  - f) de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
  - g) de structuur en het karakter van het (beschermd) dorpsgezicht van Middenbeemster;
  - h) het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
- 2) Grote openheid;
- 3) Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.

Voor de Stelling van Amsterdam gelden de volgende kernkwaliteiten:

- 1) Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
  - a) een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
  - b) sluizen en voor- en achterkanalen;
  - c) de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
  - d) inundatiegebieden;
  - e) voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
  - f) de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
- 2) Relatief grote openheid;
- 3) Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de PRV het plangebied 'Middenpad'

gelegen is binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Beemster, maar niet binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam. In paragraaf 4.3.2 wordt echter nader ingegaan op de effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen.

### 4.3 Provinciaal beleid

#### 4.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening in regels gevat.

#### 4.3.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In deze verordening is een onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is verstedelijking mogelijk, daarbuiten alleen onder voorwaarden. Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden.

#### *Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden (zie paragraaf 4.2.2), zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij - west is met de regiogemeenten afgestemd en als harde plancapaciteit in het RAP opgenomen.

In de Regiovisie Waterland 2040<sup>2</sup> uit 2009 is een strategisch ontwikkelingskader voor de lange termijn vastgelegd. De Nieuwe Tuinderij vormt één van de woningbouwlocaties die in deze visie zijn opgenomen.

In november 2012 hebben de bestuurders van de Stadsregio Amsterdam samen met de woningbouwcorporaties en de marktpartijen een lijst van projecten gemaakt die met voorrang moeten worden gerealiseerd. De lijst moet bijdragen aan het voorkomen dat het bouwvolume nog verder terugloopt en woningbehoefte en -productie steeds verder uit de pas gaan lopen. Afsproken is gezamenlijk een keuze te maken voor projecten binnen de regio die van regionaal belang zijn voor de woonaantrekkelijkheid van de Amsterdamse regio, maar die momenteel stagneren. Deze zouden met een gezamenlijke inspanning van markt en overheid wellicht wel kunnen worden gerealiseerd. De Nieuwe Tuinderij maakt onderdeel uit van de prioriteitsprojecten.

Voor de volledigheid zal het onderhavige, specifieke plan regionaal bestuurlijk worden afgestemd. Dit gebeurt binnen het portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de deelregio Zaanstreek/Waterland (MRA Noord).

#### *Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteit*

Als aan artikel 5a is voldaan, dan is bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in ieder geval artikel 15 'Ruimtelijke kwaliteit' van toepassing.

<sup>2</sup> Regiovisie Waterland 2040, Vitaal met Karakter, Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland, januari 2009

Door SVP Architectuur en Stedenbouw zijn twee notities<sup>3</sup> opgesteld waarin is aangetoond dat met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij - west, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uit maakt, de kernwaarden van het Werelderfgoed De Beemster, het Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam en het Nationaal Landschap Laag-Holland niet worden aangetast. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. Met het plan wordt de historische en landschappelijke structuur van wegen en sloten versterkt en op een passende wijze opgenomen in het nieuwe woonlandschap. In dit kader is een positief advies van de ARO afgegeven.

#### *Nationale landschappen / Bufferzones*

Het Rijk heeft in het kader van de Nota Ruimte verschillende 'Nationale landschappen' geselecteerd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal landschap Laag-Holland. Met de komst van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de rijksverantwoordelijkheid voor Nationale landschappen en Rijksbufferzones komen te vervallen. De bescherming van Nationale landschappen is door de provincie ondergebracht bij de bufferzones maar dit is sinds 15 januari 2016 in de PRV komen te vervallen. Het plangebied is niet gelegen binnen de Bufferzones waardoor een toets aan artikel 24 PRV niet aan de orde is.

#### *UNESCO Werelderfgoed De Beemster*

Het plangebied ligt binnen het als UNESCO Werelderfgoed aangewezen gebied De Beemster. In paragraaf 4.2.3 zijn de kernkwaliteiten van dit werelderfgoed benoemd. Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor het UNESCO Werelderfgoed dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. Zoals hiervoor is aangegeven, is in het rapport van SVP aangetoond dat met de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij - west, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uitmaakt, de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed niet worden aangetast.

Met het plan voor De Nieuwe Tuinderij - west is op een zorgvuldige wijze aangesloten op de historisch gegroeide karakteristiek van het tuindersdorp Zuidoostbeemster. De kleinschaligheid van het landschap met haar orthogonale structuur, bebouwingslinten met doorzichten naar buiten en vergezichten over en langs de sloten zijn in het plan behouden en versterkt. Hiermee is de voor De Beemster kenmerkende openheid van het landschap, op een bij Zuidoostbeemster passende wijze in het plan opgenomen. Door met de bebouwing het verschil tussen de 'linten' en de 'buurten' te versterken, wordt aangesloten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap. Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij – west niet leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed De Beemster.

Artikel 22 lid 2 PRV schrijft voor dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Ook mogen geen projecten worden uitgevoerd die de waarden doet verdwijnen. De gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij wordt niet aangemerkt als grootschalige dorpsontwikkelingslocatie. Deze mening wordt gedeeld door de Minister die in het State of Conservation Report uit 2009 opmerkt dat sprake is van een kleinschalige woningbouwproject. Daarnaast heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland per brief d.d. 16 mei 2014 laten weten dat het begrip 'grootschalig' gerelateerd moet worden aan de kernkwaliteiten en het al bestaande verstedelijkingspatroon en verstedelijkingsvolume. Het begrip is niet kwantitatief opgenomen in de verordening en zal per geval, naar aard en omvang moeten worden gezien en afhangen van de omgeving. Met betrekking tot de ruimtelijke plannen in Zuidoostbeemster is de provincie van mening dat deze niet als 'grootschalig' moeten worden aangemerkt. Zekerheidshalve is onderzocht of voldaan wordt aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 22 lid 4 PRV. Zie hieronder.

<sup>3</sup> Kernwaarden Beemster, Zuidoostbeemster, De Nieuwe Tuinderij west, SVP, 27 november 2013 en Stelling van Amsterdam, SVP, 27 oktober 2016;

De voorwaarden waaronder grootschalige ontwikkeling wel mogelijk is, worden hieronder genoemd met daarbij aangegeven op welke wijze hier met de ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij aan wordt voldaan:

a. *er is sprake van een groot openbaar belang:*

De Nieuwe Tuinderij geeft invulling aan de woonbehoefte binnen de regio (zie paragraaf 4.2.2). De provincie Noord-Holland heeft met de verschillende regio's duidelijke afspraken gemaakt over de regionale woningbouwprogramma's. Deze afspraken zijn opgenomen in het Regionaal Actieprogramma (RAP). Aan de afspraken liggen verschillende onderzoeksrapporten ten grondslag waarin de woonbehoefte inzichtelijk is gemaakt. De gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is passend binnen de gemaakte woningbouwafspraken (die zijn gemaakt op basis van de behoefteonderzoeken), geeft daarmee invulling aan de woningbouwbehoefte en dient hiermee een groot openbaar belang.

Het aantal inschrijvingen geeft een extra onderbouwing van het feit dat er vraag bestaat naar woningbouw op de onderhavige locatie. De lijst met 1.500 personen die bij de gemeente Beemster staan geregistreerd voor een nieuwbouwkoopwoning of kavel onderschrijft de woonbehoefte in de gemeente.

b. *er zijn voldoende maatregelen getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren;* Zoals aangegeven leidt het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij – west niet tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het UNESCO Werelderfgoed. Het stedenbouwkundig plan sluit juist aan bij de kernkwaliteiten. Het treffen van maatregelen voor mitigatie of compensatie is dan ook niet van toepassing.

c. *het bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 5a of artikel 5c:*

Artikel 5 heeft betrekking op nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied. Onder het kopje 'Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling' is hiervoor aangetoond dat het plan past binnen de voorwaarde van artikel 5a.

d. *het bestemmingsplan is in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 15 PRV:*

Zie beantwoording hiervoor. (Artikel 15 Ruimtelijk kwaliteit)

e. *er zijn geen reële andere mogelijkheden.*

In de in 1996 opgestelde Structuurvisie Zuidoostbeemster is reeds gekozen voor woningbouw op de onderhavige locatie. In het provinciale streekplan Noord-Holland Zuid (2003) is deze locatie overgenomen. Met de streekplanuitwerking 'Waterlands Wonen' (2006) zijn de rode contouren vastgesteld waarmee de grens voor verstedelijkingsmogelijkheden werd aangegeven. De woningbouwopgave De Nieuwe Tuinderij is gelegen binnen de destijds geldende rode contouren. In het Bestemmingsplan Zuidoostbeemster I (2008) is de woningbouwopgave met een uit te werken woonbestemming opgenomen. Dit bestemmingsplan is op 18 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en op 7 juli 2009 deels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De onthouding van goedkeuring had enkel betrekking op een klein plandeel, genaamd Reigersbos, van het plangebied De Nieuwe Tuinderij – oost (overzijde Purmerenderweg).

In het bovenstaande is beknopt aangegeven dat de keuze voor woningbouw op de onderhavige gronden reeds jaren terug is gemaakt. Zowel provincie als gemeente heeft deze keuze in verschillende ruimtelijke beleidsstukken vastgelegd. Eén van de eisen van de PRV luidt dat voor woningbouw in een Nationaal Landschap en UNESCO-Werelderfgoed geen andere reële mogelijkheden zijn. Omdat de keuze voor deze locatie reeds jaren terug is gemaakt en vastgelegd, waaronder in het destijds geldende Streekplan en thans geldende PRV, is uitwijken naar een andere locatie niet reëel. Daarnaast zijn er geen andere reële mogelijkheden. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 4.2.2) is onderzoek uitgevoerd naar alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Uit de analyse is gebleken dat er voor de geplande woningen geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn waar een vergelijkbaar woonmilieu met dezelfde kwaliteiten te realiseren is. Buiten bestaand stedelijk gebied zijn binnen de Beemster geen reële andere mogelijkheden. Binnen de gehele gemeente geldt namelijk de status van Nationaal Landschap en Unesco Werelderfgoed. Juist op de onderhavige locatie kunnen de kernkwaliteiten van deze beschermde gebieden behouden blijven. Buiten de gemeente Beemster geldt voor de gronden ten zuiden van de gemeente de status 'Rijksbufferzone' op basis waarvan verstedelijking niet is toegestaan. Ten noorden van Purmerend is het Nationaal Landschap De Stelling van

Amsterdam gelegen. Ten oosten van Purmerend ligt Ecologische Hoofdstructuur. Geconcludeerd wordt dat de gehele regio wordt vertegenwoordigd door waardevolle gronden. Zoals in het onderzoek van SVP is aangegeven worden de kernkwaliteiten van zowel het Nationaal Landschap Laag Holland als het UNESCO Werelderfgoed door de ontwikkeling op de onderhavige locatie niet aangetast. Door aan te sluiten bij de kenmerkende ordeningsprincipes van het landschap worden verschillende kernwaarden juist versterkt.

Er zijn reeds 148 woningen in De Nieuwe Tuinderij - west gebouwd. Fase 5 is momenteel in aanbouw. Kortom, het overgrote deel van De Nieuwe Tuinderij – west is gebouwd danwel in aanbouw. Het plangebied sluit aan de zuidzijde aan op bestaande woonbebouwing en aan de westzijde aan het recent gebouwde MFC en de speeltuin. Voor de gronden aan de noord- en oostzijde geldt een vastgesteld bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt. Het onderhavige plangebied vormt de laatste fase in het plan De Nieuwe Tuinderij – west. Uitwijken naar een andere locatie is ook op grond hiervan niet reëel.

Tot slot is hiervoor reeds aangegeven dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit artikel 5a en 15 uit de PRV.

#### *UNESCO werelderfgoed De Stelling van Amsterdam*

Het gebied in het zuidoosten van de Beemster, waar het onderhavige plangebied deel van uit maakt, is door de provincie in de PRV, in tegenstelling tot de (globale) UNESCO-begrenzing uit 1996, buiten de begrenzing gelaten. Omdat op grond van de kaart behorende bij het Barro (zie paragraaf 4.2.3) de gronden wel onderdeel zijn van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, heeft er zekerheidshalve een toetsing plaatsgevonden aan de kernkwaliteiten van de Stelling<sup>4</sup>. De bevindingen zijn hieronder samengevat.

In 1996 is de Stelling van Amsterdam door Unesco opgenomen op de Werelderfgoedlijst. De waarde die door Unesco aan de Stelling is gegeven betreft:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
  - een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;
  - sluizen en voor- en achterkanalen;
  - de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
  - inundatiegebieden;
  - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied).
2. Relatief grote openheid
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam

De vijf forten als onderdeel van de Stelling van Amsterdam zijn nog aanwezig en zichtbaar in De Beemster. Een groot deel van de waarden zoals door Unesco aan de Stelling van Amsterdam toegekend, geldt ook voor de forten in De Beemster. Voor het dorp Zuidoostbeemster en de locatie van De Nieuwe Tuinderij gelden de waarden 'schootsveld', (visueel open gebied) en 'verboden kring' (onbebouwd gebied) echter niet. Gelet op de al eeuwenlang aanwezige bebouwing en de opbouw van de snelweg, zijn deze waarden ook niet terug te brengen. Van de kwaliteiten '*relatief grote openheid*' en '*groene en relatief stille kring rond Amsterdam*' zoals door Unesco aan de Stelling toegekend, was ook ten tijde van de aanwijzing (1996) in het gebied Zuidoostbeemster en de locatie van De Nieuwe Tuinderij al geen sprake meer. Ook deze waarden zijn nu niet meer terug te brengen. Bovengenoemde kernwaarden worden door de onderhavige woningbouwontwikkeling ook niet aangetast. Er is feitelijk dus sprake van behoud van de huidige situatie van de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam.

Het gebied ten zuidoosten van het Fort aan de Nekkerweg (Zuidoostbeemster en directe omgeving) is, ondanks de aanwezigheid van de snelweg en de bebouwde kom van het dorp Zuidoostbeemster, door Unesco opgenomen binnen de begrenzing van de Stelling waardoor de waarden van toepassing zijn. Het dorp Zuidoostbeemster en de locatie van De Nieuwe Tuinderij, dat ten opzichte van het Fort aan de Nekkerweg aan de andere zijde van deze snelweg ligt,

<sup>4</sup> Stelling van Amsterdam, SVP architectuur en stedenbouw, 27 oktober 2016

bevindt zich dus ook binnen de begrenzing van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam waardoor voor dit gebied de gevolgen van de ontwikkeling voor de kernkwaliteiten in kaart moeten worden gebracht. Feitelijk ligt het gebied buiten de gebieden die beschermd worden door kernkwaliteit 1 en waren de kernkwaliteiten 2 en 3 ten tijde van de aanwijzing in dit gebied niet meer aanwezig. De nieuwbouw in De Nieuwe Tuinderij, waarbinnen de gronden van het onderhavige bestemmingsplan Middenpad is gesitueerd, heeft daarom geen negatief effect op de waarden van de Stelling van Amsterdam. De provincie heeft, als siteholder van de Stelling van Amsterdam, bij haar begrenzing dan ook dit gebied van Zuidoostbeemster buiten de begrenzing van de Stelling van Amsterdam gehouden.

#### 4.3.3 *Provinciale woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

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

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

Voor Noord-Holland Zuid is in de Gebiedsagenda een (netto) hoeveelheid te bouwen woningen van 110.000 voor de periode tot 2020 opgenomen.

In de woonvisie is beschreven dat in het zuidelijk deel van Noord-Holland de groei van de bevolking de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen en naar verwachting zal blijven groeien.

#### 4.3.4 *Woningbouwmonitor 2016*

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2016 is aangegeven dat de kwantitatieve RAP-afpraak in de stadsregio op 6.500 woningen per jaar ligt. De regio liep in het eerste jaar van de RAP-periode wat voor op de afspraak, maar de daaropvolgende jaren werd de afspraak niet gehaald. Als gekeken wordt naar de totale bruto productie (nieuwbouw en overige toevoegingen) over de RAP-periode dan is de afspraak wel behaald. Echter op basis van de woningbehoefte bleek de afspraak van 32.517 te laag (bijna 10.000 woningen), dit heeft de regio reeds voor het aflopen van de RAP-afspraken geconstateerd.

## 4.4 **Regionaal en gemeentelijk beleid**

### 4.4.1 *Regionaal Actieprogramma 2016 – 2020 Stadsregio Amsterdam*

De gemeente Beemster is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) opgenomen. Doel van het RAP is regionale afstemming van de woningbouwproductie zodat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. Het gaat om de kernthema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De uitvoering van het RAP wordt opgepakt per deelregio.

Al langere tijd werken gemeenten in de Stadsregio Amsterdam met elkaar samen om de woningbouwproductie af te stemmen. Daarbij is een aantal opgaven benoemd:

- Het bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt. Doel is een 'complete metro-pool'.

- Aanvullend daaraan worden in dit RAP bouwstenen aangeleverd die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing voor woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het RAP geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen. Het RAP geeft voor buitenstedelijke plannen de onderbouwing voor trede 1 van de Ladder. Dit moet bij de onderbouwing per plan door gemeenten verder uitgewerkt en gemotiveerd worden in het kader van trede 2. De in 4.2.2 genoemde ladderonderbouwing geeft hier invulling aan.

#### 4.4.2 *Structuurvisie Beemstermaat*

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

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

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

Wat betreft de functies wonen en werken wordt beschreven dat er op verantwoorde wijze ruimte is geschapen in De Beemster om de woonbehoefte van de inwoners voor langere tijd te kunnen opvangen en dat de plannen Zuidoostbeemster I (De Nieuwe Tuinderij) en II hiervoor de mogelijkheden bieden.

#### 4.4.3 *Woonvisie Beemster 2008+*

Met de ruimte om te bouwen in Beemster wil de gemeente de opgedane achterstanden van de laatste jaren inhalen. Op deze manier wil de gemeente haar inwoners weer keuzevrijheid binnen de gemeente bieden en worden de afspraken nagekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten, over opvang van de regionale behoefte.

De drie hoofdthema's van de gemeente zijn:

1. Mix van bewoners.
2. Goede woonomgeving.
3. Behoud van het karakter van de Beemster.

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

#### 4.4.4 *Een actuele blik op de Beemster woningmarkt*

In 2012 heeft RIGO een actualisatie van de woonvisie van de gemeente Beemster, zoals vastgesteld in juni 2008, uitgevoerd. In de rapportage 'Een actuele blik op de Beemster woningmarkt' is aangegeven dat het aantal inwoners en huishoudens in de Beemster volgens verschillende prognoses verder toeneemt. In principe heeft ieder huishouden een woning nodig en dus

is de groei van het aantal huishoudens een goede indicatie voor de toekomstige woningbehoefte.

De verwachting is dat het aantal huishoudens vanaf 2011 tot 2020 toe zal nemen met 180 tot 260, een gemiddelde groei van 20 tot 30 huishoudens per jaar. Dit is vergelijkbaar met de groei in de tien jaar daarvoor (24 huishoudens per jaar gemiddeld). Voor de periode na 2020 lopen de prognoses sterk uiteen. De verschillende prognoses geven echter allemaal aan dat de groei zich doorzet in de periode 2020-2030.

Met betrekking tot vestiging en vertrek van inwoners wordt geconcludeerd dat het migratiesaldo schommelingen laat zien tussen de jaren. Het zijn met name jongeren van 15 tot 30 jaar die vertrekken. De cijfers laten zien dat de Beemster een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor gezinnen.

#### **4.5 Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij en daarmee de deelontwikkeling binnen het onderhavige plangebied, passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.



## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

### 5.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Voor de gehele ontwikkeling 'De Nieuwe Tuinderij - west', waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt, is een watertoets<sup>5</sup> verricht, waarbij overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft plaatsgevonden. Deze watertoets vormt een bijlage bij deze toelichting. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

- Er liggen geen waterkeringen in en rond het plangebied;
- De vigerende waterpeilen worden gehandhaafd;
- Door de toename van verhard oppervlak is uitbreiding van het wateroppervlak benodigd. In het stedenbouwkundig plan wordt voldoende oppervlaktewater gerealiseerd, waardoor de compensatie ruimschoots binnen het stedenbouwkundig ontwerp opgelost wordt;
- De watergangen worden varend onderhouden. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt onderhoud vanaf de kant uitgevoerd;
- Met betrekking tot het onderhoud van de sloot die is gelegen achter de kavels ten zuiden van het Middenpad, is in overleg met HHNK besloten dat het achterpad achter de woningen (aan de overzijde van de sloot) zal worden verbreed en versterkt. De bereikbaarheid voor de baggerwerkzaamheden en onderhoud van de sloot is op deze manier geborgd. In de koopovereenkomst voor de kavels zal worden opgenomen dat de helft van de sloot aangrenzend aan de tuin het onderhoud voor de kaveleigenaar is;
- Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Regenwater wordt rechtstreeks op oppervlaktewater afgevoerd;
- Het afvalwater wordt afgevoerd door een directe aansluiting op het hoofdtransportriool te maken.

Voor het totale plangebied Nieuwe Tuinderij - west is de watervergunning reeds afgegeven door HHNK.

### 5.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een

---

<sup>5</sup> Watertoets De Nieuwe Tuinderij - West te Zuidoostbeemster, Grontmij Nederland bv, 3 februari 2011

nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Voor het gehele plangebied is bodemonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd door Grondslag BV. Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch gezien geen belemmering vormen voor de huidige bestemming en de toekomstige woonbestemming. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Omdat er onderzoek ouder is dan 5 jaar is in 2016 een actualisatie op het onderzoek uitgevoerd<sup>7</sup>. Hieruit volgt dat er geen bodembedreigende activiteiten naar voren zijn gekomen. De in 2010 uitgevoerde bodemonderzoeken zijn representatief voor de huidige bodemkwaliteit.

## 5.4 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta), dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

De gemeente Beemster heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid verwoord in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003. Het beleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de gemeente het publieke belang van het kwetsbare en waardevolle archeologische erfgoed wil behartigen. De gemeentelijke archeologienota vormt een nadere uitwerking van het (inter)nationaal en provinciaal archeologiebeleid.

Binnen de rode contouren in figuur 5.1 bevinden zich in de bodem waarschijnlijk de resten van enkele molengangen en buitenplaatsen uit de 17e eeuw. De resten zullen voornamelijk bestaan uit fundamente van windmolens, kaden, hoofd- en bijgebouwen, voormalige vijvers en watergangen, gebruiksvoorwerpen en sporen van tuinaanleg. Zij leveren met name informatie over de vroegste windmolentechnologie en over de ruimtelijke, bouwkundige en tuinarchitectonische ontwikkeling van de buitenplaatsen en het dagelijks leven van bewoners en personeel.

Geconcludeerd wordt dat in de gronden van het onderhavige plangebied geen archeologische waarden worden verwacht. In de archeologienota is een archeologieregime voor het "overig grondgebied" opgenomen. Gelet op de lage trefkans is het opnemen van een regime voor het "overig grondgebied" door de gemeenteraad niet van toepassing verklaard. Dit zou namelijk onnodig kosten met zich meebrengen voor aanvrager en gemeente, aangezien hierdoor een archeologisch onderzoek verplicht zou worden terwijl de trefkans laag is. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

<sup>6</sup> Verkennend bodemonderzoek Deellocatie G, Gemeente Beemster, Sectie D, nr. 3718, Grondslag BV, 9 maart 2010

<sup>7</sup> Resultaten actualisatie onderzoek, 15563 De Nieuwe Tuinderij, percelen D en G te Zuidoostbeemster, Grondslag BV, 1 april 2016



Figuur 5.1 Uitsnede archeologiekaart (bron: Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster)

## 5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Uit raadpleging van de gebiedendatabase van het ministerie van EZ blijkt dat er geen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied zijn gelegen binnen het mogelijke beïnvloedingsgebied van het project (maximaal enkele honderden meters). Dit blijkt ook uit de habitattoets van 2013<sup>8</sup>. Natura 2000-gebied Polder Zeevang (Vogelrichtlijngebied), is het dichtstbijzijnde Nb-wet gebied en ligt op ca. 1,75 kilometer (fig. 1.3a). Dit betreft geen PAS-gebied, hiervoor zijn geen nadere stikstofberekening noodzakelijk door afwezigheid van stikstofgevoelige habitats.

De dichtstbijzijnde PAS-gebieden zijn het Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder (Habitatrichtlijngebied en Vogelrichtlijngebied) op een afstand van 3 kilometer tot het plangebied. En het Ijperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske op een afstand van 4,6 kilometer tot het plangebied. Er ligt tevens geen Beschermd Natuurmonument binnen de mogelijke effectafstand van het plangebied. Ook zijn er geen ecologische relaties tussen het plangebied en de beschermingsgebieden. Verdere toetsing aan de Wet natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

<sup>8</sup> Habitattoets, Van der Goes en Groot, Van der Goes en Groot, 25 september 2013

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Er is een verkennend natuuronderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd waarbij bureau-onderzoek gecombineerd is met een veldbezoek, uitgevoerd op 16 november 2015. Hieronder zijn de resultaten toegelicht.

#### *Flora*

Er wordt binnen het plangebied geen beschermde flora verwacht. Tijdens het veldbezoek is deze ook niet waargenomen. Ook is geen geschikt biotoop aanwezig. Effecten kunnen uitgesloten worden en er is geen vervolgpprocedure (nader onderzoek, ontheffingsaanvraag, maatregelen) noodzakelijk.

#### *Vogels*

Uit het voorliggende hoofdstuk blijkt dat er binnen het plangebied vogelsoorten voorkomen waarvan het nest en functioneel leefgebied uitsluitend tijdens het broedseizoen zijn beschermd (boom gebonden). Gezien de kans op verstoring door kapwerkzaamheden op broedvogels groot is tijdens het broedseizoen, zullen eventuele kapwerkzaamheden uitsluitend buiten het broedseizoen uitgevoerd moeten worden om verstoring van nesten en broedsels te voorkomen. De Wet natuurbescherming staat voor wat betreft vogels derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

#### *Vissen*

Met ingang van 1 januari 2017 zijn de bittervoorn, kleine modderkruiper en tevens rivierdonderpad buiten natura 2000-gebied niet meer beschermd in de Wet natuurbescherming. De Zorgplicht blijft wel gelden voor deze soorten. Dit betekent dat bij aantasting van watergangen (inclusief "natte" oevers), er niet opzettelijk vissen verstoord of gedood mogen worden en dat rekening gehouden moet worden met de kwetsbare voortplantingsperiode (globaal eind maart t/m augustus). Aanbevolen wordt om een ecologisch werkprotocol op te stellen, waarin beschreven staat hoe om te gaan met vissen zoals kleine modderkruiper en bittervoorn. In het kader van opwaardering van leefgebied voor vissen en aantrekkelijkheid van het gebied wordt aanbevolen de oevers natuurvriendelijk in te richten met flauwe (1:4 – 1:10) oevers.

#### *Amfibieën*

Het plangebied vormt een geschikt habitat voor de rugstreeppad. De aanwezigheid van de Rugstreeppad kan worden voorkomen door het plangebied zodanig in te richten dat plasvorming wordt voorkomen. Nader onderzoek naar de rugstreeppad en/of een ontheffingsaanvraag is niet noodzakelijk indien de aanwezigheid van de Rugstreeppad kan worden voorkomen door het plangebied zodanig in te richten dat geen plasvorming ontstaat. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden nog een bezoek te brengen aan het gebied om de aanwezigheid van de rugstreeppad volledig te kunnen uitsluiten.

#### *Zoogdieren*

Aanvullend veldonderzoek naar (niet-vrijgestelde) beschermde zoogdieren (inclusief vleermuizen) is niet noodzakelijk. Vastgesteld is dat mogelijk buiten het plangebied aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen van zoogdieren, niet in hun functionaliteit worden aangetast en er is geen sprake van aantasting van essentieel foerageergebied of vliegroutes. Van een overtreding van de verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen is derhalve geen sprake. De Wet natuurbescherming staat voor wat betreft vleermuizen derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

#### *Conclusie*

Op basis van bovenstaande resultaten wordt geconcludeerd dat er geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming hoeft te worden aangevraagd mits de aanwezigheid van de rugstreeppad voorafgaand aan de werkzaamheden wordt uitgesloten. Mocht toch blijken dat de rugstreeppad aanwezig is dan zal ontheffing moeten worden aangevraagd. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan echter niet in de weg.

<sup>9</sup> Actualisatie verkennend natuuronderzoek Zuidoostbeemster, Sweco Nederland BV, februari 2017

## 5.6 Verkeer en parkeren

### 5.6.1 Ontsluiting en parkeren plangebied

Het plangebied wordt door middel van een nieuw aan te leggen weg ontsloten. De woningen aan het Middenpad worden direct via het Middenpad ontsloten.

Bij het bepalen van de theoretische parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de CROW parkeerkencijfers 2012. De betreffende locatie kan worden aangeduid als 'weinig stedelijk-rest bebouwde kom'.

Er zal worden voldaan aan het gemiddelde van de parkeerkencijfers die de CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) hanteert voor dit type woningen op deze locatie. Momenteel worden de volgende kencijfers per type woning gehanteerd:

- Vrijstaande woning: 2,3 parkeerplaatsen;
- Twee-onder-één-kapwoning: 2,2 parkeerplaatsen;
- Tussen- en hoekwoning: 2,0 parkeerplaatsen.

Op grond van deze cijfers dienen er voor dit plan met 11 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen in totaal minimaal 34,1 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor 14 woningen geldt dat sprake is van een garage met lange oprit. Op grond van de omrekening van de CROW mag voor deze woningen 1,3 parkeerplaats op eigen terrein worden meegenomen in de berekening. Eén woning heeft een garage met dubbele oprit. Hiervoor geldt dat 1,8 parkeerplaats aan eigen terrein wordt toegekend. Dit betekent voor het plan dat er minimaal 14,1 parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met 14 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Omdat in het naastgelegen plan 'Appels en perenpad' 2,4 parkeerplaatsen meer worden gerealiseerd dan benodigd is, kan worden voldaan aan de parkeernorm. In de regels is geborgd dat moet worden voldaan aan de kencijfers van de CROW en dat voor de kavels parkeren op eigen erf plaatsvindt.

### 5.6.2 Ontsluiting De Nieuwe Tuinderij

Door Goudappel Coffeng BV is in het kader van de ontsluiting van De Nieuwe Tuinderij een beoordeling<sup>10</sup> uitgevoerd naar de verkeerssituatie op de Purmerenderweg. De volgende onderwerpen komen in deze beoordeling aan de orde:

#### Het kruispunt van de Purmerenderweg met de Zuiddijk

Dit kruispunt is in 2011 aangepast conform advies van Goudappel Coffeng. Met deze aangepaste kruispuntvorm met verkeersregelininstallatie kan het verkeersaanbod op het kruispunt goed worden afgewikkeld. Bovendien is een veilige fietsoversteek over de Zuiddijk gegarandeerd.

#### De Purmerenderweg

Goudappel Coffeng geeft in de beoordeling uit 2010 aan dat in een situatie met de woningbouw De Nieuwe Tuinderij, zonder aansluiting op de N244, een maximale autoverkeersintensiteit op de Purmerenderweg wordt verwacht van circa 9.900 motorvoertuigen per etmaal. Afwikkeling van het geprognosticeerde verkeersaanbod op de huidige Purmerenderweg is mogelijk. De vorm, functie en het gebruik van de Purmerenderweg zijn echter op dit moment niet optimaal op elkaar afgestemd. Zowel verkeerstechnisch als ruimtelijk is het wenselijk de Purmerenderweg anders in te richten. Op basis van de beoordeling van Goudappel Coffeng bestaat hiervoor geen noodzaak.

In 2012 is een inspraakavond gehouden voor de herinrichting van de Purmerenderweg. Op aandringen van de bewoners van de Purmerenderweg heeft de gemeente Beemster besloten deze weg, daar waar geen vrijliggend fietspad ligt, voorlopig niet te herinrichten en eerst de gevolgen van de aansluiting van de provinciale weg N244 af te wachten.

#### De aansluiting van de Purmerenderweg op de N244

Zoals uit de vorige alinea blijkt, is de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 niet noodzakelijk voor een goede verkeersafwikkeling van De Nieuwe Tuinderij. De aansluiting van de Purmerenderweg op de N244 is opgenomen in het inpassingsplan N244 van de provincie

<sup>10</sup> Verkeer bestemmingsplan Zuidoostbeemster, Beoordeling verkeerssituatie, Goudappel Coffeng BV, 15 februari 2010

Noord-Holland. Dit inpassingsplan is op 3 februari 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. De voorbereidende werkzaamheden zijn reeds gestart. Goudappel Coffeng concludeert dat de realisatie van de aansluiting op de N244 gunstig is voor de situatie op de Purmerenderweg. Het aantal motorvoertuigen op de Purmerenderweg in de kern Zuidoostbeemster, is na aanleg van de aansluiting en de realisatie van de nieuwe woningbouwlocaties zelfs geringer dan de bestaande situatie zonder deze extra woningen.

## 5.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de A7. Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied zijn verder uitsluitend 30 km wegen aanwezig.

Voor het gebied De Nieuwe Tuinderij is akoestisch onderzoek<sup>11</sup> uitgevoerd naar de geluidbelasting op de toekomstige gevels als gevolg van de A7. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de woningen in het plangebied wordt overschreden. De hoogst berekende waarde in het plangebied bedraagt 51 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Verder blijkt uit het onderzoek dat eventuele maatregelen niet doelmatig zijn aangezien er al stil asfalt en geluidschermen aanwezig zijn. Om deze reden wordt voor het maximaal aantal woningen dat dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt, zijnde 15, een hogere waarde tot maximaal 51 dB aangevraagd.

## 5.8 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

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

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De totale ontwikkeling van De Nieuwe Tuinderij bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

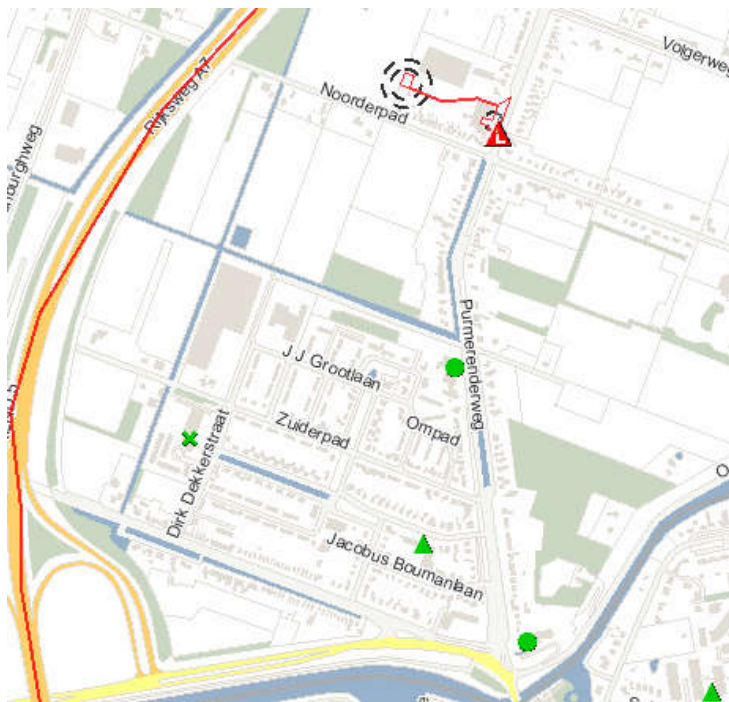
<sup>11</sup> Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De nieuwe Tuinderij west en oost, 23 september 2013, Witteveen en Bos

## 5.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

### LPG-tankstation

Het LPG-tankstation aan de Purmerenderweg 113 is gelegen op meer dan 150 meter van het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van het tankstation wat betreft het groepsrisico. Daarnaast valt het plangebied buiten de contour van het plaatsgebonden risico. De aanwezigheid van het LPG-tankstation vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 5.2 Uitsnede Risicokaart

### Vervoer van gevaarlijke stoffen

Vanwege de nabijheid van de Rijksweg A7, een route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is door de Veiligheidsregio advies uitgebracht voor het woningbouwplan De Nieuwe Tuinderij<sup>12</sup>. Hieruit volgt dat het plangebied 'Middenpad' buiten het invloedsgebied van de A7 met betrekking tot LPG-transporten is gelegen maar binnen het invloedsgebied met betrekking tot LT2 transporten.

Per 1 april 2015 is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen door het Besluit externe veiligheid transport gevaarlijke stoffen. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de A7 is gelegen, kan op basis van dit besluit een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

<sup>12</sup> Advies externe veiligheid Zuidoostbeemster, Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland, 10 november 2014

**Buisleidingen**

Het voormalige ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen transportleidingen van gevaarlijke stoffen en nieuwe bebouwing. Binnen het plangebied en in de omgeving liggen geen transportleidingen van gevaarlijke stoffen.

**5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.5 blijkt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

<b>Projectnaam</b>	<b>De Nieuwe Tuinderij</b>
<b>Kenmerken van de projecten</b>	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: $\geq 100$ ha of $\geq 2000$ woningen of bedrijfsvloeroppervlakte $\geq 200.000$ m <sup>2</sup> ) Betreft een ontwikkeling van in totaal 540 woningen .
Cumulatie met andere projecten	Totale woningbouwproject De Nieuwe Tuinderij bevat 540 woningen.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Enkel relevant tijdens de bouw
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
<b>Plaats van de projecten</b>	
Bestaande grondgebruik	Braakliggend terrein
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden.
<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
<b>CONCLUSIE</b>	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.



## 5.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Het hotel-restaurant op de hoek Purmerenderweg-Middenpad ligt op ruim 160 meter afstand van het plangebied. Op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG geldt voor een restaurant SBI-code 561 en een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies, zoals woningen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

De naastgelegen autogarage ligt op ruim 180 meter van het plangebied. Op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG geldt voor een 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven SBI-code 451, 452 en 453 een richtafstand van 30 meter ten opzichte van gevoelige functies, zoals woningen. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Op grond van deze afstand kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en geldt dat bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperkt worden als gevolg van de ontwikkeling. Er gelden vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de woningbouw in het plangebied.

In het plangebied of de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken op de woningen die in het plangebied zijn voorzien.

## 5.12 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de planvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

### 6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen – 1
- Wonen – 2

Binnen de regels zijn eindbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen geven een directe bouwtitel op basis waarvan omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

De wijze van meten geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen

De te realiseren openbare groenvoorzieningen in het plangebied zijn als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

- Artikel 4: Tuin

De voortuinen van de te realiseren woningen aan het lint zijn als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van erkers, entreepartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Artikel 5: Verkeer

De wegen en parkeercluster binnen het plangebied zijn als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 6: Water

De gronden waarop de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied zal worden verbreed, is als 'Water' bestemd.

- Artikel 7: Wonen - 1

Er is onderscheid gemaakt tussen de woningen langs het Middenpad (lintbebouwing) en de woningen in de buurten, omdat deze verschillende locaties om verschillende regels vragen. De woningen aan het Middenpad hebben de bestemming Wonen – 1. De maximale goothoogte bedraagt hier 4 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter. Het maximum aantal woningen in deze bestemming bedraagt 9. De locatie van deze 9 woningen is door middel van bouwvlakken aangegeven.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 48m<sup>2</sup>. De toegestane oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mag daarnaast niet meer dan 50% van het zij- en achtererf bedragen. De regels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met aan-, uit- en bijgebouwen.

- Artikel 8: Wonen - 2

Binnen de bestemming Wonen - 2 mogen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen worden gebouwd. Het maximaal aantal woningen bedraagt 6. De maximale goot- en bouwhoogte van woningen in deze bestemming bedraagt maximaal 6 respectievelijk 11 meter.

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 48m<sup>2</sup>. De toegestane oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mag daarnaast niet meer dan 50% van het zij- en achtererf bedragen. De regels voorzien in een regeling voor beroep en bedrijf aan huis tot maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning met aan-, uit- en bijgebouwen.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

- Artikel 9: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

### **6.3 Handhaafbaarheid**

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

## 7 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 8 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Bij de onderhavige woningbouwontwikkeling is dus sprake van een 'bouwplan'. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor de gehele ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is een grondexploitatie opgesteld en is door de gemeente Beemster met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. (thans BPD) een overeenkomst gesloten over de gezamenlijke uitvoering van de grondexploitatie. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht en is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties met het verzoek om hier op te reageren. Van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en de Veiligheidsregio en de provincie Noord-Holland is een reactie ontvangen.

HHNK geeft aan dat men kan instemmen met het plan, mits rekening wordt gehouden met een aantal aandachtspunten:

- Het is van belang dat er binnen de kaders van de afgegeven watervergunning beschreven voorschriften en uitgangspunten wordt gewerkt;
- Een deel van de watergang die is gelegen achter de kavels ten zuiden van het Middenpad, ligt in de toekomstige situatie ingesloten tussen particuliere percelen. Voor het deel waar de watergang rijdend onderhouden moet worden, dient deze middels een onderhoudsstrook bereikbaar te blijven voor materieel.
- Het plaatsen van beschoeiingswerken, natuurvriendelijke oevers, lozingswerken, kabels- en leidingen, riolering en het onttrekken en lozen van grondwater valt onder de algemene regels van de Keur. Zoals in de watervergunning aangegeven, geldt hiervoor een meldingsplicht. Zover deze nog niet in de vergunning zijn opgenomen, geldt een vergunningplicht;
- HHNK adviseert de initiatiefnemer om volgens de kaders van duurzaam bouwen geen uitlogbare materialen, zoals zink, koper en lood, toe te passen in deze ontwikkeling;
- HHNK wijst er op dat voor alle werkzaamheden, afwijkend als waar reeds een watervergunning voor is afgegeven, binnen een afstand van 5 meter in - en nabij waterstaatkundige objecten (waaronder sloten) een watervergunning moet worden aangevraagd.

Er zal worden voldaan aan de door HHNK aangegeven aandachtspunten. Tevens wordt het advies meegenomen in de uitwerking. Met betrekking tot het onderhoud van de sloot, is in overleg met HHNK besloten dat het achterpad achter de woningen (aan de overzijde van de sloot) zal worden verbreed en versterkt. De bereikbaarheid voor de baggerwerkzaamheden en onderhoud van de sloot is op deze manier geborgd. In de koopovereenkomst voor de kavels zal worden opgenomen dat de helft van de sloot aangrenzend aan de tuin het onderhoud voor de kaveleigenaar is.

De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland geeft aan dat voor het plangebied Zuidoostbeemster een generiek advies is uitgebracht waardoor men geen noodzaak ziet tot het uitbrengen van een aanvullend advies.

### 8.2 Ambtelijke wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp

In de fase van voorontwerp naar ontwerp is één ambtelijke wijziging doorgevoerd. Dit heeft betrekking op paragraaf 4.3.2 van de toelichting. Deze tekst is gewijzigd in verband met de inwerkingtreding van de gewijzigde Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

### 8.3 Zienswijzen en beroep

Gelet op de planologische procedures (inspraakmomenten en formele zienswijzetermijn) voor het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I, Uitwerkingsplan De Nieuwe Tuinderij – west 1 en de bestemmingsplannen Notarisappelstraat, Burgemeester Postmastraat, Benonistraat en Appels- en perenpad, zijn de standpunten met betrekking tot woningbouw in onderhavig plangebied genoegzaam bekend. Bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan Middenpad is dan ook zorgvuldig rekening gehouden met eerder uitgesproken zienswijzen en belangen van omwonenden.

Voor wat betreft de ontwikkelkavels aan het Middenpad geldt dat deze aan de zuidzijde grenzen aan de percelen van enkele bewoners van de Van der Hoekstraat en Ninaberstraat. Deze bewoners zijn geïnformeerd over de terinzagelegging van het bestemmingsplan waarbij voor nadere informatie contact kon worden opgenomen met De Beemster Compagnie.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Middenpad', de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben van 22 mei tot en met 3 juli 2017 ter inzage gelegen. Alle ontwerpbesluiten met relevante stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Beemster, en zijn ook op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij gedurende de terinzagetermijn tevens op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

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

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

# REGELS



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Middenpad met identificatienummer NL.IMRO.0370.2016Middenpad-VA01 van de gemeente Beemster.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 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.

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aanbouw:

een bouwwerk 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.

### 1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.7 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

### 1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

### 1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.11 bijgebouw:**

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

**1.12 bouwen:**

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

**1.13 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**1.14 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.15 bouwperceel:**

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

**1.16 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.17 bouwvlak:**

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

**1.18 bouwwerk:**

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

**1.19 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

**1.20 gebouw:**

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

**1.21 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.

**1.22 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder een bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

**1.23 overig bouwwerk:**

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

**1.24 overkapping:**

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

**1.25 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.

**1.26 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

**1.27 prostitutie:**

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

**1.28 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.29 uitbouw:**

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

**1.30 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 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.

### 2.2 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.

### 2.3 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.

### 2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### 2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

### 2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en fietspaden;
- d. toegangswegen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. duikers, bruggen en dammen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 3,5 meter.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. opritten;
- c. parkeren;
- d. straten en paden;
- e. groen;
- f. verharding;
- g. water;
- h. duikers, bruggen en dammen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

#### 4.2.2 Erkers en entreepartijen

Voor het bouwen van erkers en entreepartijen gelden de volgende regels:

- a. de horizontale diepte bedraagt niet meer dan 1 meter;
- b. de breedte bedraagt niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. carports en overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeren;
- c. groen;
- d. water;
- e. duikers, bruggen en dammen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

#### 5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

## Artikel 6 Water

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterwegen;
- d. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, en steigers;
- e. dammen en bruggen;
- f. groenvoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

#### 6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 meter;



## Artikel 7 Wonen - 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren;
- e. straten en paden;
- f. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- g. groen;
- h. water.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

#### 7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen bedraagt 9;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
- e. de nokrichting van een hoofdgebouw dient haaks op de weg te worden gesitueerd.

#### 7.2.3 Aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de achtergevel van de woning en niet breder dan de maximale uitbouw aan de zijgevel van de woning;
- c. aan- en uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de zijgevel van de woning en niet dieper dan de maximale uitbouw achter de achtergevel van de woning;
- d. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- h. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- i. Indien de aanbouw, uitbouw of bijgebouw voorzien wordt van een kap, dan is de dakhelling van de aanbouw, uitbouw of bijgebouw gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning, waarbij voor bijgebouwen en overkappingen een gezamenlijk maximum geldt van 48 m<sup>2</sup>.

#### 7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf**

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 7.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

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

#### **7.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning**

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

#### **7.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

#### **7.3.4 Parkeren**

Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden. Voldaan dient te worden aan de parkeernorm conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW.

## Artikel 8 Wonen - 2

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren;
- e. straten en paden;
- f. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- g. groen;
- h. water.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde.

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. het maximum aantal woningen bedraagt 6;
- c. een woning bestaat uit maximaal 2 bouwlagen met een kapverdieping;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter.

#### 8.2.3 Aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, van de woning toegestaan, met dien verstande dat aan- en uitbouwen in de vorm van erkers en entreepartijen aan de voorzijde zijn toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
  1. de horizontale diepte bedraagt niet meer dan 1 meter;
  2. de breedte bedraagt niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
  3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- c. aan- en uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de achtergevel van de woning en niet breder dan de maximale uitbouw aan de zijgevel van de woning;
- d. aan- en uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd binnen de breedte van de zijgevel van de woning en niet dieper dan de maximale uitbouw achter de achtergevel van de woning;
- e. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
- f. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- i. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;

- j. de gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning, waarbij voor bijgebouwen en overkappingen een gezamenlijk maximum geldt van 48 m<sup>2</sup>.

#### **8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag vanaf 1 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **8.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf**

Een woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 8.1 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

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

#### **8.3.2 Gebruik van bijgebouwen voor bewoning**

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

#### **8.3.3 Gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

#### **8.3.4 Parkeren**

Voldaan dient te worden aan de parkeernorm conform de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) van de CROW.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 9 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 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van :

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen indien dit nodig is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. de regels ten behoeve van het overschrijden van bouwgrenzen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

### 10.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere invulling van het gebied, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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 het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond 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 het bepaalde onder 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan 'Middenpad'.