

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 Mijzerweg 1a te Noordbeemster



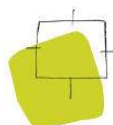
**Bestemmingsplan Mijzerweg 1a
te Noordbeemster**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

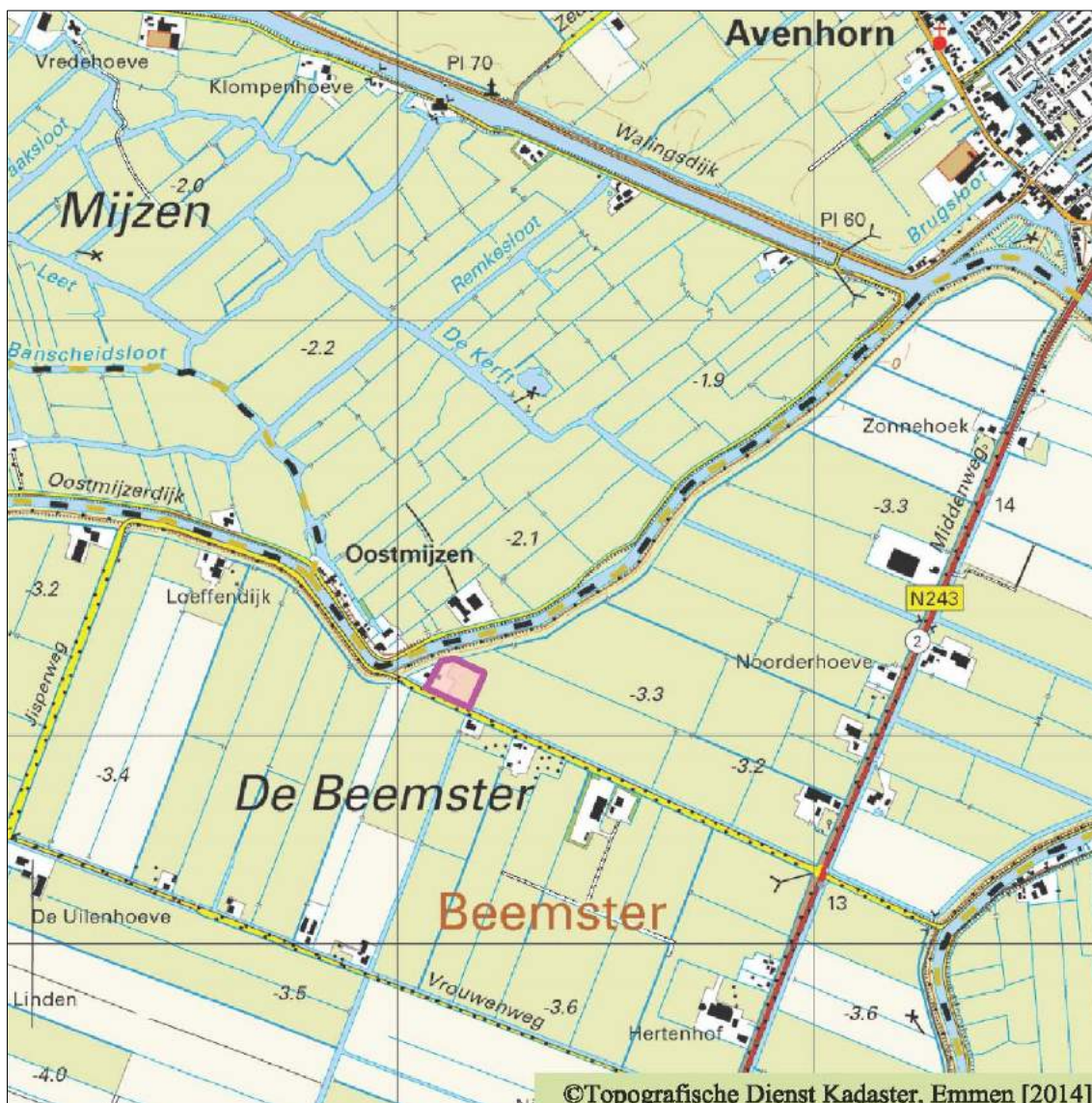
Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

28 februari 2017
Projectnummer 802.04.01.00.03



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving plangebied	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.1.1	De Beemster Polder	7
2.1.2	Het plangebied	8
2.2	Nieuwe situatie	9
2.2.1	Herbouw	10
2.2.2	Inrichting van het erf	10
2.2.3	De bebouwing	12
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	15
3.1.2	AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)	16
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	17
3.2.1	Structuurvisie Noord Holland 2040	17
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke verordening	17
3.2.3	Nationaal Landschap Laag Holland	19
3.2.4	Leidraad landschap en cultuurhistorie	19
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Omgevingsnota	19
3.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied 2012	20
3.3.3	Structuurvisie Des Beemsters	21
4	Planologische randvoorwaarden	23
4.1	Water	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.3	Bodem	25
4.4	Ecologie	26
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.7	Wegverkeerslawaaï	31
4.8	Milieuhinder	33
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
4.10	Nut en noodzaak	34

5	Juridische toelichting	35
5.1	Algemene achtergrond bestemmingen	35
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	35
5.3	Handhaving	38
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1.1	Vooroverlegreacties	41
6.1.2	Inspraak	42
6.1.3	Ter visielegging	42
6.2	Economische uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Aan de Mijzerweg 1 in Noordbeemster ligt een stolpvormige woonboerderij. Op het naastgelegen erf aan de Mijzerweg 1a stond tot voor kort ook een stolpwoning, op zeer korte afstand van de stolpwoning op nummer 1. De stolp op nummer 1a is enkele jaren terug afgebrand.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herbouw van de afgebrande stolpwoning mogelijk, in de vorm van een nieuwe stolp. Deze stolp zal gebouwd worden op ruime afstand van Mijzerweg 1. Het te bebouwen perceel is onbebouwd. De nieuwe stolp zal geschikt zijn voor één woning of twee (inpanidige) woningen.



Figuur 1. Luchtfoto met begrenzing van het plangebied

1.2

Begrenzing plangebied

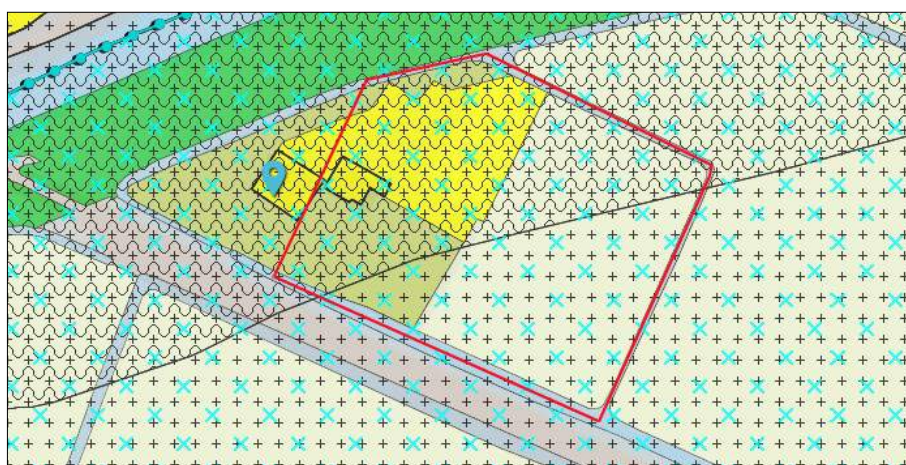
Het plangebied is gelegen aan de Mijzerweg. Deze weg vormt ook de zuidelijke plangrens. Aan de westzijde wordt de plangrens gevormd door de huidige perceelsgrens met de bestaande woning aan de Mijzerweg 1. Aan de noord- en oostzijde wordt de plangrens gevormd door de bestaande waterlopen. Figuur 1 toont de ligging van het plangebied.

1.3

Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied 2012 van de gemeente Beemster. Het westelijke deel van het plangebied is bestemd voor Wonen en Tuin. De locatie van de afgebrande stolpwooning is voorzien van een bouwvlak. De bestaande schuren op het achtererf liggen binnen de bestemming Wonen zonder bouwvlak.

Het oostelijke deel van het plangebied ligt in de bestemming Agrarisch. Het hele plangebied valt tevens onder de dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie en Waarde - Archeologie. Het noordwestelijke deel van het plangebied ligt tevens binnen de bestemming Waterstaat - Waterkering.



Figuur 2. Detail van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2012. Het plangebied is rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4

Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een omschrijving van de bestaande situatie en de nieuwe situatie van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de planologische randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting opgenomen. Als laatste is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

B e s c h r i j v i n g p l a n g e b i e d

2

2.1

Bestaande situatie

2.1.1

De Beemster Polder

De gemeente Beemster omvat de oorspronkelijke droogmakerij. De polder De Beemster is drooggemalen tussen 1608 en 1612. Amsterdamse kooplieden financierden dit grootschalige landaanwinningsproject. Rond het toen bestaande meer werd een ringdijk met ringvaart aangelegd. Daarna werd het water uitgemalen met behulp van een aantal molengangen.

De Beemster werd geometrisch verkaveld. De klassieke proportieeler is hier als uitgangspunt gekozen. In 1644 is een kopergravure gemaakt van het sloten- en wegenpatroon. Deze geldt nu als basis voor de bescherming van het werelderfgoed.

De wegen zijn ontworpen als neutraal raster. Dat wil zeggen dat de ene weg niet belangrijker is dan de andere. Dit is in de loop der tijd wel veranderd. Het waterpatroon is wel hiërarchisch opgebouwd. De sloten die de kavels scheiden van elkaar en van de weg, voeden de afwateringstochten. Op hun beurt wateren de tochten af op de Beemsterringvaart.

De oriëntatie van de kavels binnen de polderblokken was wisselend. De erven en bebouwing ontstonden logischerwijs op de kop van de kavels aan de weg. Aan sommige wegen liggen daardoor erven aan beide zijden, aan andere wegen aan een zijde en er zijn ook wegen waarlangs bebouwing ontbreekt.

De inrichting van de erven vertoont opvallende overeenkomsten. Reden waarom ook gesproken wordt van het Beemster erf. In het handboek 'Ontwerp uw eigen erf' van de gemeente Beemster en Landschap Noord-Holland wordt hier uitgebreid op ingegaan. Hoofdpijnen zijn als volgt:

- Erven liggen op regelmatige afstand van elkaar.
- Erven zijn vierkant (uitgezonderd de erven direct aan de Ringdijk) en variëren tussen de 45x45 en 90x90 m.
- Het Beemster erf is omringd door sloten.
- De gemiddelde erfgrenssloot is 3 m breed, de gemiddelde kopergravuresloot is 6-9 m breed.
- De oevers van het erf lopen geleidelijk af naar de sloot en zijn begroeid met gras.

- Traditioneel was het erf nader ingedeeld met smalle sloten. Veel van deze sloten zijn echter thans verdwenen.
- Van oudsher is sprake van een representatief voorerf en een bedrijfsmatig ingericht achtererf.
- Brug en oprijlaan vormen samen het erfpad dat doorzicht gaf naar de polder.
- De randen van het erf waren beplant met bomen.
- De gebouwen op het erf hadden de bouwvorm van een stolp.
- De beplanting was streekeigen.

2.1.2

Het plangebied

Het plangebied is gelegen langs de ringdijk van de Beemsterpolder. Het gebied kenmerkt zich door openheid, met agrarische percelen en verspreid liggende bebouwing.

Het plangebied wordt ontsloten door de Mijzerweg, een smalle weg voor bestemmingsverkeer tussen Schermerhorn en Avenhorn.



Figuur 3. Bestaande situatie in het plangebied

De woning aan de Mijzerweg 1 is een voormalige stolpboerderij. Daarachter liggen enkele schuren. De entree van het perceel ligt aan de Mijzerweg. De bestaande stolp is in gebruik als woning. Figuur 3 toont een luchtfoto met de bestaande situatie. De bestaande woning is zichtbaar op figuur 4.

Op de Mijzerweg 1a heeft lange tijd een stolpwoning gestaan die recent volledig is afgebrand. Deze stolp was dicht op de belending, Mijzerweg 1, gesitueerd. Er was slechts 1 à 2 m afstand tussen de beide hoofdvolumes aanwezig.



Figuur 4. De bestaande woning aan de Mijzerweg 1
(bron: Google Earth)



Figuur 5. Zicht op het plangebied vanaf de Mijzerweg
(bron: Google Earth)

2.2

Nieuwe situatie

Het voorliggende plan is erop gericht om een bij de omgeving passende nieuwe stulp op te richten met een fraai erf dat is afgestemd op de karakteristiek van de Beemsterpolder. Daarbij wordt meer afstand geschapen tussen de beide stolpen. Dit is wenselijk uit het oogpunt van privacy en woongenot.

2.2.1

Herbouw

Bij de herbouw van de stolp is ervoor gekozen deze als een zelfstandige stolp met een eigen erf te realiseren. Deze keuze is gefundeerd door de al jaren bestaande zelfstandige woonfunctie van Mijzerweg 1a en de daarbij horende uitstraling van een woonstolp. Een meer gespreide situering maakt het beter mogelijk om op de beide percelen een woonfunctie te realiseren, zonder dat privacyproblemen ontstaan.

Voor de begrenzing van het nieuwe erf is de oostelijke begrenzing van de vroeger aanwezige boomgaard (die samenvalt met de ligging van de kopergravuresloot aan de overzijde van de Mijzerweg) uitgangspunt.

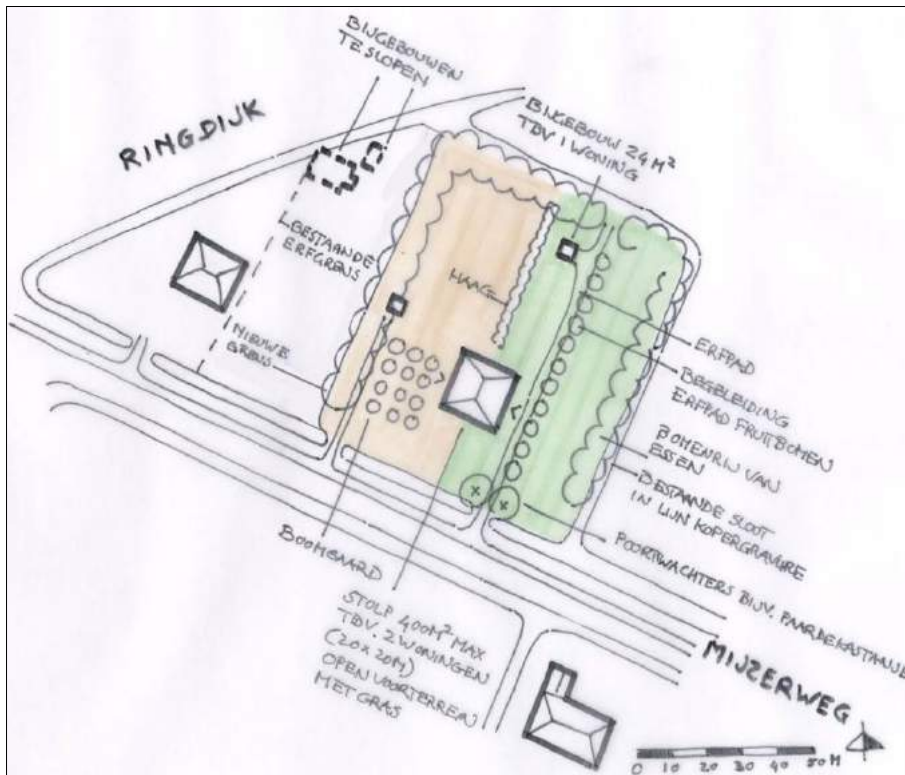
Het erf wordt conform het beleid van de gemeente omplant met een enkele bomenrij van bijvoorbeeld essen.

2.2.2

Inrichting van het erf

Volgens traditie van de Beemsterpolder staat de stolp centraal op het erf op een afstand van circa één stolpmaat ten opzichte van de weg. Dit sluit ook goed aan op de rooilijn van Mijzerweg 1.

Het erf kan in tweeën worden bewoond maar voor het oog zal dit niet of nauwelijks zichtbaar zijn. De entrees van de twee woningen zullen aan de zijkant worden gepositioneerd. Er zal één inrit worden gerealiseerd die (des Beemsters) met een brug over de bermsloot gaat en in een rechte lijn doorloopt naar de achterzijde van het erf. Via dit zogenaamde erfpad bestaat een vrij uitzicht over de achterliggende landerijen. Het erfpad biedt toegang tot een bijgebouw op de achterzijde van het erf. Dit bijgebouw heeft een maat van 24 m². Dit is de helft van de toegestane oppervlakte bij een woning volgens het vigerende bestemmingsplan. Een meer informeel kleinschalig pad ontsluit de westelijk gelegen helft van de stolp. Daarbij is ook een bijgebouw van 24 m² opgenomen.



Figuur 6. De nieuwe inrichting van het plangebied

De bijgebouwen dienen mede ter vervanging van de bestaande bijgebouwen op het erf Mijzerweg 1a die worden verwijderd. Hierdoor ontstaat in het ruimtelijke beeld winst. De bijgebouwen van Mijzerweg 1a zijn in de huidige situatie namelijk dicht op de Ringdijk gesitueerd, terwijl het gemeentelijke beleid erop is gericht om de dijkvoet zoveel mogelijk vrij te houden. Alle bebouwing blijft op het nieuwe erf Mijzerweg 1a ten minste 10 m uit de begrenzing van de watergangen rond het erf, dan wel 10 m uit de perceelsgrens.

De verdeling in twee kavels zal aan de voorzijde niet zichtbaar zijn. Hier ligt een open grasweide die het zicht op de stolp vanaf de openbare ruimte mogelijk maakt. Aan de achterzijde ligt een haag op de erfbegrenzing. Maar deze zijde is vanaf de openbare ruimte niet waarneembaar.

Bij de kop van het erfpad staan twee grote bomen. Voorgesteld wordt om hier, in afstemming op de elders aan de Mijzerweg gesitueerde poortwachters paardekastanje toe te passen. Het erfpad wordt (des Beemsters) ondersteund door een eenzijdige laan. Fruitbomen zijn geschikt om dit pad te begeleiden. Qua grootte zijn deze beduidend kleiner dan de essen aan de rand van de kavel. Op deze wijze ontstaat een hiërarchie in de beplanting op de rand en de beplanting die dient voor het versterken van de interne structuur van het erf.

Het gehele voorerf heeft een representatief karakter. Gras, de poortwachters en fruitbomen in de vorm van een boomgaard en de genoemde eenzijdige laan zijn de elementen die hier thuishoren.

2.2.3

De bebouwing

HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw krijgt de vorm en uitstraling van een stolp. Het in figuur 7 gegeven referentiebeeld is daarbij van toepassing. De vormgeving van de stolp voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld in de omgevingsnota (welstandnota).

Het hoofdgebouw heeft de volgende kenmerken:

- gerealiseerd in één lage begane-grondlaag plus piramidevormig dak;
- de maat van de plattegrond van de stolp is minimaal 15 bij 15 m en maximaal 20 bij 20 m;
- er wordt een zogenoemde 'pronkgevel' gerealiseerd, met verhoogd middendeel aan de voorgevel;
- er zijn geen overige dakkapellen in de voorgevel of zijgevels;
- een dakkapel op de achtergevel, dient ondergeschikt te zijn opgenomen en gecentreerd geplaatst te worden op het dak;
- een loggia is alleen op de achtergevel toegestaan;
- dakvensters en zonnecollectoren zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen;
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strookramen);
- kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen;
- de dakhelling is minimaal 45 graden;
- materialen sluiten aan bij de oorspronkelijke materialen die voor stolpen worden gebruikt;
- hoofdmaterialen zijn baksteen en pannen in rode kleur en antracietkleur;
- de voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel.



Figuur 7. Impressie van de nieuw te bouwen stolp met de voorgevel (links) en de zijgevel (rechts) met entree

De bijgebouwen voldoen aan de eisen die in het huidige bestemmingsplan Buitengebied zijn gesteld. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 en 6 m en de dakhelling ligt tussen de 30 en de 60 graden. De nokrichting staat haaks op de weg.

BIJGEBOUWEN

De uitstraling van het bijgebouw is die van een eenvoudig pand onder zadeldak met materialen en kleuren die de ondergeschiktheid aan de hoofdmassa benadrukken. Het gebruik van hout in donker antraciet of -groen is een denkbare uitwerking hiervan.

Het oorspronkelijke schetsplan voor de nieuwe stolp en de inrichting van het erf is voorgelegd aan de Boerderijstichting Noord-Holland. Deze stichting adviseert overheden, instellingen en particulieren over stolpboerderijen. De stichting heeft ook advies uitgebracht over het voorliggende plan. Het eindoordeel van de stichting is positief, met name waar het gaat om de mogelijkheid tot splitsing van de stolp in twee wooneenheden, de landschappelijke inpassing en de beoogde bouwwijze. Qua detaillering heeft de stichting enkele adviezen gegeven die bij de uitvoering van het plan zullen worden meegenomen.

ADVIES
BOERDERIJSTICHTING
NOORD-HOLLAND

Het plan is in november 2014 ook voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze heeft een positief advies afgegeven op het plan. Het voldoet aan de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria voor stolpen uit de omgevingsnota.

ADVIES
WELSTANDSCOMMISSIE

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van

bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringsbeginsel opgenomen. In paragraaf 3.1.3 wordt deze ladder nader behandeld.

3.1.2

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt in artikel 4.3 de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een AMvB. Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerst verantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van bestemmingsplannen en de afwijken daarvan. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, gewaarborgd.

3.1.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Behoeft: is er een regionale behoefte? Is het antwoord ja, ga dan naar de volgende trede.
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in het bestaand stedelijk gebied? Indien het antwoord nee is, of gedeeltelijk nee is, ga dan naar de volgende trede.
3. Zoek een locatie die multimodaal (op meerdere manieren) ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De ladder is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling van een nieuw woningbouwgebied is daarvan een goed voorbeeld. Omdat het hier om de herbouw gaat van een bestaand bouwvolume, is er geen sprake van een uitbreiding maar van een verplaatsing. Het betreft de invulling van een bestaand bouwrecht. De bij een brand vernietigde stolpwooning wordt op het naastgelegen perceel opnieuw opgebouwd, om een bij de omgeving passende nieuwe ruimtelijke situatie te creëren met een erf dat is afgestemd op de karakteristiek van de Beemsterpolder. Daarbij wordt meer afstand geschapen tussen de beide stolpen. Dit is wenselijk uit het oogpunt van (brand)veiligheid, privacy en woongenot.

In de handreiking ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ uit 2013 staat op pagina 19 ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte-regeling dat bij verplaatsing van bebouwing geen ladder toegepast hoeft te worden. Het voorliggende plan kan hiermee vergeleken worden. Een verdere onderbouwing voor de bouw van de nieuwe stolpwooning is opgenomen in paragraaf 4.10, waar puntsgewijs ingegaan wordt op de nut- en noodzaak van het plan.

3.2

Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 ‘Kwaliteit door veelzijdigheid’ is vastgesteld op 21 juni 2010 en op 13 november 2010 in werking getreden. Noord-Holland bevat een grote variatie aan bijzondere landschappen, die door ruimtelijke ontwikkelingen steeds verder onder druk is komen te staan. De landschappen worden, om dit tegen te gaan, als basis en uitgangspunt gebruikt voor verdere ontwikkeling in de provincie.

De Provincie Noord-Holland zorgt dat ontwikkelingen, die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen (Landschaps-DNA) van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. Om dit te kunnen toetsen, is door de provincie de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 3.1.5) opgesteld. Bovendien mag alleen in het landelijk gebied worden gebouwd mits daarvoor nut en noodzaak is aangetoond (zie paragraaf 4.10).

De provincie wil (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen.

3.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen uit de structuurvisie te kunnen waarborgen, geldt de ‘Provinciale Ruimtelijke Verordening’ (PRV). De meest recente versie is voor het laatst aangepast op 22 juli 2016. In de PRV zijn verschillende regels omtrent de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen opgenomen. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het ‘Bestaand Bebouwd Gebied’ (BBG) als wel het ‘Landelijk Gebied’ (LG) van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

BBG Als BBG wordt aangewezen de bestaande of de bij een - op het moment van inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. Dit betekent dat het perceel waar de nieuwe stolp op gerealiseerd zal worden, niet behoort tot het BBG.

Artikel 13

In artikel 13 van de PRV is bepaald dat nieuwe woningbouw in het landelijk gebied verboden is (behoudens ontheffing). Buiten bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Dit gebied gaat echter niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 4.10 is ingegaan op de nut en noodzaak van dit plan. In hoofdstuk 2 is ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de wijze waarop hier in deze planontwikkeling mee rekening is gehouden.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis

In artikel 15 van de PRV is verder ingegaan op de eisen die gesteld worden aan de ruimtelijke kwaliteit bij een nieuwe verstedelijking. Daarbij moet rekening worden gehouden met het van toepassing zijnde landschapstype, de aardkundige waarden, de bebouwingsstructuur, historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie paragraaf 3.2.5) speelt daarbij een leidende rol. Hoofdstuk 2 gaat inhoudelijk over de ruimtelijke kwaliteit die wordt beoogd bij de planontwikkeling voor de Mijzerweg 1a.

Artikel 22 Ontwikkeling binnen UNESCO-erfgoederen

Het plangebied is gelegen in de Beemster, een erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Artikel 22 van de PRV geeft een kader voor ontwikkelingen binnen deze erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde; UNESCO-erfgoederen. Zo mag een bestemmingsplan binnen dit UNESCO-erfgoed uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoel in artikel 20 (o.a. Beemster) van de verordening, voor zover deze ontwikkeling de kernkwaliteiten van de erfgoederen behoudt of versterkt. Hierbij speelt de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie een leidende rol. In hoofdstuk 2 is hier reeds op ingegaan. Ook is in dit hoofdstuk verder ingezoomd op de bijzondere kwaliteiten van de Beemster Polder, waar de Structuurvisie Des Beemsters (zie paragraaf 3.2.4) aan is gewijd. De kernkwaliteiten van het gebied hebben de basis gevormd voor de ontwikkeling van het nieuw te ontwikkelen erf en de nieuw te bouwen stolp.

3.2.3

Nationaal Landschap Laag Holland

De Beemster vormt onderdeel van het ‘Nationaal Landschap Laag Holland’, waarbij ‘behoud door ontwikkeling’ het uitgangspunt is. De landschappen moeten zich kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten (kernkwaliteiten) worden behouden of versterkt. Het zeer open veenweiden- en droogmakerijenlandschap is het archetype van een ‘Hollands landschap’. Het bestaat uit een laaggelegen veenweidegebied met daarin zeer laag gelegen droogmakerijen, omzoomd door dijken en ringvaarten. De 17^e-eeuwse rationeel ontgonnen droogmakerij De Beemster vormt een cultureel erfgoed en is een kwaliteit van de Nederlandse ingenieurskunst, maar ook van ruimtelijke planning en inrichting en landschapsbouw ‘avant la lettre’. Het is daarom in 1999 opgenomen op de werelderfgoedlijst van de UNESCO. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het nationaal landschap geldt het ‘ja, mits’-regime. Grondgebonden landbouw, natuur, toerisme en recreatie hebben speciale aandacht.

3.2.4

Leidraad landschap en cultuurhistorie

In het provinciale ruimtelijke beleid wordt de Beemster Polder ingedeeld bij de droogmakerijen. Dit landschap heeft een aantal kernkwaliteiten waar rekening mee moet worden gehouden (de relevante hoofdlijnen voor het erfinrichtingsplan zijn hier weergegeven):

- de historische structuurlijnen van het geometrische poldersysteem (ringdijken, ringvaarten, waterlopen en rechthoekige kavels met vaste maten);
- stolpen als identiteitsbepalende onderdelen gelegen aan het samenhangende systeem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen;
- open en vlak landschap, grasland en water;
- landschap met een open karakter en alzijdig begrensde ruimten.

Op deze onderwerpen wordt nader ingegaan in hoofdstuk 2.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Omgevingsnota

In de Beemster omgevingsnota (de eerdere welstandnota) is een groot aantal richtlijnen opgenomen voor de vorm en situering van erven, de indeling daarvan, de bouwmassa en detaillering van gebouwen. Bij het voorliggende erfinrichtingsplan zijn deze als uitgangspunt genomen.

3.3.2

Bestemmingsplan Buitengebied 2012

Ter plaatse van de erven Mijzerweg 1 en 1a is in beide gevallen sprake van een woonbestemming met aan de wegzijde een tuinbestemming (zie figuur 2).

Op beide erven mag een woning worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. In beide bouwvlakken geldt de nadere aanduiding karakteristiek. Deze aanduiding houdt in principe in dat de bestaande uitwendige verschijningsvorm in stand zou moeten blijven. In de voorliggende situatie is dat ten gevolge van een brand niet langer mogelijk. Voor het voorliggende plan, met een verschoven situering van de stolp en een groter erf dat zich uitstrekt buiten het bestaand bebouwd gebied, moet het bestemmingsplan worden herzien.

WAARDEN OP ERFNIVEAU

Het voorliggende postzegelbestemmingsplan vraagt met name aandacht voor de waarden op erfniveau. In de huidige inrichting en opzet van de agrarische erven in de Beemster is een samenhangende (beeld)karakteristiek waarneembaar. In hoofdzaak (nog) herleidbaar vanuit historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. De karakteristieke wijze van het inrichten van het Beemster erf is terug te voeren op tien kernkwaliteiten of spelregels. Gezamenlijk bepalen zij de samenhangende en unieke ruimtelijke beleving en identiteit van de Beemster op erfniveau:

1. Mathematische organisatie (de relatie tussen mens/gebruik en ruimte wordt via een geometrisch matenstelsel afgewikkeld).
2. Open representatieve voortuin (het voorerf wordt tot aan de achtergevel van de woning vrijgehouden van bijgebouwen).
3. Zonering in gebruik (het voorste gedeelte van het erf wordt gebruikt als tuin, direct achter de achtergevel is een zone waarin het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaatsvindt).
4. Erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan (uniek voor de Beemster is het ensemble van toegangsbrug, poort met hek, poortwachters in de vorm van bomen en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap).
5. Afbakening erf (erven worden duidelijk afgebakend met een sloot en streekeigen erfbeplanting).
6. Stolp (of woning) met pronkgevel (karakteristiek is de stolp of woning in een vooruitgeschoven positie voor op, en historisch gezien midden op, de kavel. Vaak hebben de stolpen een verbijzonderde 'stadse' voorgevel, met een verbijzondering centraal in de gevel).
7. Kleine bijgebouwen direct achter achtergevel.
8. In een zone direct achter de woning staan de kleinere bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen. In sommige gevallen is er sprake van een aangebouwde schuur (staart). In andere gevallen zijn het vrijstaande bouwwerken. Wel zijn zij ruimtelijk in balans met de woning.
9. Grote bijgebouwen achter op het erf.
10. Boomgaard en solitaire bomen op het erf.

3.3.3 Structuurvisie Des Beemsters

In de structuurvisie Des Beemsters zijn de Gouden Regels vastgelegd waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Elke nieuwe ontwikkeling is een ontwerpogave met het karakter van De Beemster als uitgangspunt. Eventuele verdichting in het buitengebied vindt alleen in dezelfde zones en langs dezelfde wegdelen plaats waar nu bebouwing staat. Erven moeten zich voegen in de ter plekke aanwezige bebouwingsstructuur.

Planologische randvoorwaarden

4

4.1

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Voor het plan is de watertoets uitgevoerd in januari 2015. Hieruit is gebleken dat voor het plangebied een normale procedure gevoerd moet worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Voor de watertoets is gekeken naar de toename van de verharding op het perceel. De huidige verharding bestaat uit de bestaande schuren, die een oppervlakte hebben van circa 150 m². Ook de afgebrande woning wordt meegenomen in de bestaande verharding (circa 200 m²).

De nieuwe bebouwing (400 m²) en de daarbij behorende verharding (oprit, terras, en dergelijke) zal een (netto) toename creëren van de oppervlakteverharding met circa 150 m². Deze toename ligt ruim onder de grens van 800 m² die het HHNK voor dergelijke plannen hanteert. Een compensatie in de vorm van een toename van wateroppervlak is daarom niet aan de orde.

Het plangebied is gelegen langs de ringdijk, dit is een regionale waterkering. Voor de waterkeringen is een zone opgenomen, waarbinnen bijzondere aandacht wordt besteed aan uit te voeren werkzaamheden. Het plangebied ligt binnen deze zone. Daarom wordt door het HHNK de normale procedure gevolgd voor dit plan.

De werkzaamheden in de vorm van de realisatie van de nieuwe stolpwoning liggen echter buiten de zone van de regionale waterkering. Bovendien zullen

de bestaande schuren, die wel binnen de zone gelegen zijn, worden afgebroken. Per saldo verbetert de situatie dus vanuit het oogpunt van water.

CONCLUSIE In bijlage 1 is de watertoets opgenomen. Het plan is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

4.2

Archeologie en cultuurhistorie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

In 2003 is door de gemeente Beemster beleid geformuleerd ten aanzien van mogelijke archeologische waarden. Hiervoor is de ‘Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster’ vastgesteld. Hierin worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld. Bij deze nota is een beleidsverbeelding gemaakt waarvan is af te lezen waar welk soort beschermingsregime van toepassing is.

Buiten de kernen zijn de belangrijkste archeologiegebieden: de (voormalige) buitenplaatsen, boerderijerven, eendenkooien, molengangen en molenplaatsen en de Ringdijk. Voor deze gebieden is een bijzonder archeologisch regiem voorgesteld, dat tot uiting zou moeten komen in een aanlegvergunningstelsel voor ingrepen, alsmede een dubbelbestemming voor bebouwing. Al naar gelang de waarde zijn hiervoor criteria genoemd.

Het plangebied staat niet als bijzonder waardevol bekend, het is niet aangemerkt als buitenplaats. De bestaande stolpwoning op nummer 1 (naast het plangebied) staat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangeduid als ‘stolpboerderij’. In het bestemmingsplan is deze aangeduid als ‘karakteristiek’.

Het plangebied is wel gelegen langs de Ringdijk. De beleidsnota van de gemeente zegt hierover dat per geval beoordeeld moet worden of er een

noodzaak tot onderzoek is. Binnen de zone van de Ringdijk vinden echter geen bouw- of graafwerkzaamheden plaats die eventuele waarden kunnen verstoren.

In de gemeentelijke beleidsnota voor archeologie staat voor (voormalige) boerderijerven aangegeven dat bij werkzaamheden die dieper reiken dan 40 cm en groter zijn dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De werkzaamheden in het plangebied voldoen niet aan deze voorwaarden. Een archeologisch onderzoek is daarom voor de nieuwbouw niet noodzakelijk. Het plangebied is vroeger waarschijnlijk in gebruik geweest als boomgaard. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden archeologische waarden aan het licht komen, dan geldt evenwel de meldingsplicht uit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft het archeologisch beschermingsregime ten dele overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012 (zie paragraaf 5.2). Wat betreft de archeologische waarde swr-4 geldt dat dit regime niet strookt met het vastgestelde gemeentelijk beleid op archeologie. Het betreft waarschijnlijk een fout in het bestemmingsplan Buitengebied. De conclusie dat archeologisch onderzoek niet nodig is, komt voort uit de beleidsnota zoals deze hierboven is samengevat, waarin de minimale oppervlakte van 5.000 m² bepalend is voor de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Deze oppervlakte is ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

NOTA BENE

Wat betreft cultuurhistorie kan nog worden toegelicht dat voor de inrichting van het nieuwe woonerf geput kan worden uit de documenten die hierover verschenen zijn (zie hoofdstuk 3). Op basis daarvan is een erfinrichtingsplan opgesteld dat toegelicht is in paragraaf 2.2.

Het plan is vanuit het oogpunt van archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

CONCLUSIE

4.3

Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende

milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

De provincie Noord-Holland heeft het Bodemloket ontwikkeld. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat in het plangebied geen bodemonderzoeken of -saneringen zijn uitgevoerd.

Er zijn ter plaatse geen ‘verdachte’ werkzaamheden bekend. Gezien het waarschijnlijke gebruik van het plangebied als tuin is verontreiniging hier ook niet waarschijnlijk.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is een bodemonderzoek verplicht om uit te wijzen dat ter plaatse geen sprake is van bodemverontreiniging. Naar aanleiding van de brand is ontheffing van een bodemonderzoek op deze locatie niet mogelijk.

CONCLUSIE Het bestemmingsplan is vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit vooralsnog uitvoerbaar.

4.4

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 15 januari 2015 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs b.v.



Figuur 8. Het plangebied in januari 2015

Terreinomstandigheden

Het plangebied heeft betrekking op een woonerf met bebouwing en een weiland. Binnen het woonerf staan een stolpboerderij en twee bijgebouwen, te weten een paardenstal en een schuur. Aan de bestaande stolpboerderij worden geen ontwikkelingen voorzien. In het kader van de ecologische inventarisatie wordt hier dan ook verder geen nadrukkelijke aandacht aan besteed. De paardenstal is opgetrokken uit houten wanden (potdeksel). Het dak is bedekt met riet. Het schuurtje heeft eveneens houten wanden. Het dak is echter bedekt met golfplaten. Het achtererf is verruigd met grote brandnetel en verspreid zijn enkele fruitbomen aanwezig. Het woonerf is verder voor een groot deel omzoomd met een rij bomen. Aan de oostzijde betreft dit enkele forse exemplaren van Italiaanse populieren. Ook het weiland is verruigd met grote brandnetel. De grote brandnetel is een indicatorsoort voor stikstofrijke en verstoorde gronden. Ten tijde van het veldbezoek werd het weiland begraaasd door schapen. Tussen het woonerf en het weiland is geen afrastering aanwezig waardoor de schapen ook in een groot deel van het achtererf kunnen komen. Het gehele woonerf en weiland zijn omsloten met een sloot. De overgang van de oevers is vrij hard en daarnaast is er plaatselijk een houten walbeschoeiing aanwezig.

Soortbescherming

Flora- en faunawet

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd.

De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Inventarisatie

Ten aanzien van de aanwezigheid van beschermde soorten is, naast het afgelegde veldbezoek, via Quickscanhulp.nl¹ (© NDFF - quickscanhulp.nl 13-01-2015 16:17:39) soortinformatie uit de Nationale Database Flora en Fauna² opgevraagd. Uit de verkregen opgave blijkt dat in een straal van 1 km rond het plangebied de laatste vijf jaar, naast verschillende vogelsoorten, de op basis van de Ffw streng beschermde noordse woelmuis en watervleermuis en middelzwaar beschermde rietorchis zijn geregistreerd.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Beschermde planten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden gezien de terreinomstandigheden ook niet ter plaatse verwacht. Voor noordse woelmuis en watervleermuis is binnen of direct rond het plangebied geen geschikt habitat aanwezig. Het voorkomen van deze soorten in de omgeving van het plangebied is naar waarschijnlijkheid gerelateerd aan de nabijgelegen (oeverlanden van de) Beemsterringvaart.

In het plangebied zijn sporen van mol en veldmuis aangetroffen. Verder wordt het voorkomen van grondgebonden soorten zoals bosmuis, bosspitsmuis, egel en gewone pad verwacht. Het gaat om licht beschermde soorten.

In de struiken en bomen zullen gedurende het broedseizoen vogels zoals ekster, houtduif, merel, vink en winterkoning nestelen. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd.

Daarnaast vormt het plangebied naar verwachting een kleine klein onderdeel van het foerageergebied van de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger. In de omgeving is veel potentieel foerageergebied voor deze soorten aanwezig. Alle vleermuissoorten zijn streng beschermd. De te slopen paardenstal en schuur, alsmede de te kapen bomen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

¹ Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

² Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

Toetsing

Als gevolg van de beoogde activiteiten kunnen verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende licht beschermde diersoorten worden verstoord en vernietigd (artikel 11 van de Ffw). Ook kunnen bij de werkzaamheden enkele exemplaren worden gedood (artikel 9 van de Ffw). Deze licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen bij ruimtelijke ontwikkelingen onder een vrijstellingsregeling. Voor deze soorten hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

Ten aanzien van vogels dient bij uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen (artikel 11 Ffw). Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Ffw. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht. Er zijn geen verblijfplaatsen of vliegroutes in het geding en er is een ruim aanbod aan foerageergebied in de omgeving aanwezig.

Er vinden enkele minimale werkzaamheden plaats aan de omliggende sloot. Het gaat hierbij om de aanleg van een brug. Ter plaatse zijn geen specifieke omstandigheden voor overwinterings- of voortplantingsplaatsen aanwezig. Negatieve effecten op vissen worden niet verwacht. In het kader van de zorgplicht zouden werkzaamheden niet plaats moeten vinden in de winterperiode wanneer er ijs in de sloot aanwezig.

Gebiedsbescherming

Voor het onderhavige plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

Natuurbeschermingswet 1998

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en

vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2014 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

Weidevogelleefgebied

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebieden.

Inventarisatie

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer, dat gelegen is op ongeveer 6 km afstand ten oosten van het plangebied. Het gebied is in 2010 definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. In het aanwijzingsbesluit zijn de begrenzing en de instandhoudingsdoelen opgenomen. Andere Natura 2000-gebieden zijn gelegen op een nog veel grotere afstand tot het plangebied.

Het plangebied ligt verder niet op of nabij gronden die in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid zijn aangewezen als EHS of Weidevogelleefgebied. Dergelijke gebieden zijn gelegen aan de overzijde van de Beemster-ringvaart.

Toetsing

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied (ten opzichte van beschermde gebieden) en de aard van de ontwikkeling worden met betrekking tot het voorgenomen plan op voorhand geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht. Het plan heeft in het kader van de Nbw 1998 geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Het plan is daarnaast niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Voor uitvoering van het plan is geen ontheffing van de Ffw of een vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met nestelende vogels. Verstoring van

broedgevallen (in gebruik zijnde nesten) van vogels dient te worden voorkomen.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.5

Externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving geen locaties met een verhoogd risico op ongevallen aanwezig zijn. Er is ook geen sprake van een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied.

De plannen worden daarom niet gehinderd vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.6

Luchtkwaliteit

De wetgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De normstelling die daarop is gebaseerd is opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

In het algemeen kan worden gesteld dat onder meer uit de actuele grootschalige basiskaarten Nederland (GCN-kaarten) van het Milieu en Natuur Planbureau (www.mnp.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de achtergrondconcentraties laag zijn. Er worden geen grenswaarden overschreden. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ook voor voorliggend bestemmingsplan geen belemmering geeft.

Voorliggend bestemmingsplan mag wat betreft luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.7

Wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. De Wet geluidhinder beschouwt dergelijke gebouwen als zogenaamd geluidsgevoelige gebouwen. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

Zones

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur

geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 m. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de Mijzerweg relevant. Op deze weg geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/uur. De weg betreft een tweestrooksweg gelegen buiten de bebouwde kom. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de zone van deze weg.

Normen wegverkeer

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wgh 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen (artikel 77 van de Wet geluidhinder). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (art. 83 van de Wgh.)

Verkeersgegevens en berekeningen

Van het betreffende deel van de Mijzerweg zijn geen verkeersgegevens voorhanden. Daarom is met behulp van Standaard Rekenmethode II berekend bij welke verkeersintensiteit de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

De berekeningen zijn uitgevoerd met Standaard Rekenmethode II.

Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder wordt een aftrek op de geluidsbelasting vanwege een weg toegepast. De toe te passen aftrek van de geluidsbelasting van de gevel van woningen of van andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidsgevoelige terreinen bedraagt:

- a. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- b. 5 dB voor de overige wegen;
- c. 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

De onder c genoemde aftrek heeft betrekking op het vaststellen van eventuele gevelisolatiemaatregelen om de vereiste binnenwaarde te bereiken.

In de berekeningen is op grond van dit artikel, 5 dB van de rekenresultaten afgetrokken.

Rekenresultaten

Indien meer dan 2.000 mvt/etmaal gebruik zouden maken van de Mijzerweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de geprojecteerde woning overschreden. Gelet op de functie van de weg (uitsluitend ontsluiting aangelegene (landbouw)percelen) en een smal profiel ligt het niet in de lijn der verwachting dat binnen 10 jaar na uitvoering van het plan deze verkeersintensiteit wordt overschreden.

De rekenbladen zijn opgenomen in bijlage 2.

Dit betekent dat vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen aan de komst van de twee woningen vanwege de Mijzerweg wordt opgelegd.

CONCLUSIE

4.8

Milieuhinder

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. In de nabijheid van het voorliggende plangebied liggen geen functies die mogelijke hinder veroorzaken voor de te bouwen woning. Aan de Mijzerdijk ligt, op meer dan 100 m afstand van het plangebied, een agrarisch bedrijf. De afstand is ruim voldoende om te kunnen concluderen dat van milieuhinder in het plangebied geen sprake is.

Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijvigheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.9

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. die beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.

Voor deze toets, als nieuw element in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied mogelijk. Het planvoornemen betreft de herbouw van één woning op het naastgelegen perceel, waarbij een tweede inpandige woning tot de mogelijkheden behoort. Het planvoornemen valt onder de categorie D11.2. Het planvoornemen leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarden. Enkel de vormvrije m.e.r.-beoordeling is van toepassing. Gesteld mag worden dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied reeds op voldoende wijze in de voorgaande paragrafen zijn beschreven. Hieruit blijkt dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

4.10

Nut en noodzaak

De noodzaak van twee woningen op deze locatie wordt ingegeven door het volgende:

- Het bestaande bouwrecht op Mijzerweg 1a resulteert in de mogelijkheid en de behoefte om een nieuw bouwvolume op te richten ten behoeve van het wonen.
- Herbouw van de (afgebrande) woning op exact dezelfde locatie waar deze eerst stond is onwenselijk (een grotere afstand verhoogt de privacy en het woongenot van beide woningen).
- Het nieuwe bouwvolume kan in de Beemster Polder bij voorkeur een stolpvorm krijgen gezien de karakteristiek van de polder.
- Een stolp is een groot volume dat volgens de traditie in de Beemster Polder ook op een groot erf gesitueerd moet worden.
- De kosten van een dergelijke woning en een dergelijk erf zijn in de huidige economische omstandigheden zelden door één iemand op te brengen, waardoor splitsing van de nieuwe stolp voor de hand ligt.
- De gemeente hanteert in het algemeen een beleid waarin splitsing van stolpen in twee woningen is toegestaan, mits dit ruimtelijk op een goede wijze wordt vormgegeven.
- De ruimtelijke vormgeving is nader onderbouwd in paragraaf 2.2.

Indien zich één koper zou melden voor de gehele stolpwoning, is het ook mogelijk dat erf en stolp wel met een enkele woonfunctie worden belegd. De economische haalbaarheid van een enkele stolp kan op dit moment echter niet worden aangetoond.

Juridische toelichting

5

5.1

Algemene achtergrond bestemmingen

De bestemmingsomschrijving, de bijbehorende regels en de verbeelding geven een juridische vertaling van de bestemmingen en de beoogde ontwikkelingen. Daarbij is rekening gehouden met in en rondom het plangebied aanwezige belangen en belemmeringen.

Voor de systematiek van bestemmen is aangesloten bij De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) voor het digitale bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan volgens de landelijk vastgelegde richtlijnen digitaal worden geraadpleegd en worden uitgewisseld. De bestemmingsbenamingen, de opzet van de regels en de tekenwijze op de verbeelding zijn geheel conform de SVBP.

Het doel van een bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor een gebied. Naast het bestemmingsplan gelden echter nog vele andere wettelijke regelingen voor dat gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving naast het bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

Aan de basis van dit bestemmingsplan ligt het bestemmingsplan Buitengebied 2012. De regels sluiten qua systematiek aan op dit plan. De ontwikkeling van de nieuwe stulp gaat samen met het behoud van de bijzondere waarden van de Beemster. Vandaar dat zowel in de toelichting als in de regels aan beide onderdelen de nodige aandacht is besteed.

5.2

Beschrijving van de bestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de begrippen is waar mogelijk gebruikgemaakt van de standaardregels uit de SVBP 2012. In dit artikel worden uitsluitend de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis

hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Enkelbestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende enkelbestemmingen:

Artikel 3 Tuin

De gronden met de bestemming Tuin betreffen de gronden gelegen in het voorerfgebied van het hoofdgebouw. In dit geval vallen ook delen van het achtererfgebied en het zijerf binnen deze bestemming. De bebouwing ten behoeve van het wonen blijft daarmee compact, wat aansluit bij de landschappelijke uitgangspunten van de erfinrichting van stolpen.

Bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw zijn erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hiervoor zijn specifieke bouwregels opgenomen in deze bestemming.

Artikel 4 Water

De waterloop aan de voorzijde van het perceel (langs de Mijzerweg) is bestemd als Water. De waterloop is opgenomen in het plangebied om hier (maximaal) twee opritten te realiseren naar de woning(en) in de stolp. Dit kan dan plaatsvinden door middel van een brug of een dam. Er zijn specifieke bouwregels en eisen opgenomen voor bruggen en dammen in deze bestemming.

Artikel 5 Wonen

De aanwezige gronden mogen alleen gebruikt worden voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van het woongenot. Er zijn maximale bouwmaten aangegeven. Een kap is verplicht.

Er mogen in het hoofdgebouw in dit bestemmingsplan maximaal twee woningen gerealiseerd worden.

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde - Archeologie

De aanwezige archeologische waarden worden met dit artikel beschermd. In het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is een onderscheid gemaakt in een aantal categorieën. Voor dit voorliggende bestemmingsplan is ten dele aangesloten bij de systematiek en categorie uit het plan Buitengebied 2012.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bepaalt dat archeologisch onderzoek nodig is, waarbij twee categorieën worden onderscheiden. De noordwestelijke zijde van het plangebied maakt deel uit van het oorspronkelijke woonerf. De archeologische verwachtingswaarde is hier relatief hoog en daarom ligt op dit deel van het plangebied een vrij zwaar beschermingsregime (swr-2). Indien bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 cm en groter dan 50 m² worden uitgevoerd moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Wat betreft de archeologische waarde swr-4, dat betrekking heeft op het zuidoostelijk deel van het plangebied, geldt dat dit regime niet strookt met het vastgestelde gemeentelijk beleid op archeologie. Voor swr-4 geldt de minimale oppervlakte van 5.000 m² als bepalend voor de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Deze oppervlakte is ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Alle werkzaamheden die binnen deze categorieën vallen vereisen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden, welke de gronden roeren en daarmee de archeologische waarden aantasten.

Een afwijkmogelijkheid is opgenomen indien aangetoond is dat de archeologische waarden in voldoende mate is hersteld. Het bevoegd gezag maakt bij haar overweging gebruik van een deskundige.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

De waarde van het Beemster cultuurlandschap wordt met dit artikel gewaarborgd. Hiervoor zijn twee mechanismen opgenomen:

1. Algemene bouwregels, welke bepalen dat alleen bouwwerken ten behoeve van de bestemming gerealiseerd mogen worden.
2. Het bevoegd gezag weegt bij het verlenen van een omgevingsvergunning af of de waarde van het landschap niet aangetast wordt. Een afwijkmogelijkheid is opgenomen indien voldoende is aangetoond dat de aanwezige waarden niet aangetast worden.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

De belangen van de aanwezige waterstaatkundige werken worden met dit artikel gewaarborgd. Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk als overleg heeft plaatsgevonden met de beheerder van de betreffende gronden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende algemene regels:

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Met deze regels is het verboden de in het plan opgenomen gronden en gebouwen te gebruiken voor doeleinden waarin het plan niet voorziet. Als strijdig gebruik is in ieder geval genoemd: het gebruik als seksinrichting.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van een aantal activiteiten zoals de bouw van utilitaire bouwwerken en het met niet meer dan 10% afwijken van voorgeschreven maten kunnen burgemeester en wethouders op basis van de bepaling ontheffing verlenen.

Artikel 13 Algemene regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Activiteiten zoals het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden zijn niet zondermeer mogelijk. Evenals het graven, vergraven of dichten van waterlopen en het aanbrengen van nieuwe beplanting. Behoudens normale onderhoudswerkzaamheden en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis is voor deze activiteiten een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 14 en 15 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn standaardbepalingen die dwingend zijn voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3

Handhaving

De in het plan opgenomen regelingen met betrekking tot bodemgebruik (gebruiksregels) en bebouwing (bouwregels) vervullen een belangrijke rol in de bescherming van de in het gebied aanwezige waarden. Een snelle en

zorgvuldige afhandeling van aanvragen om bouw- of aanlegvergunning alsmede toegankelijkheid van de regels voor de burger zal mede bijdragen aan de naleving en effectiviteit van deze regelingen. In dat kader is gestreefd naar een actueel bestemmingskader met duidelijke regelgeving. Anderzijds verdienen zowel preventieve als repressieve handhaving aandacht.

Door middel van toezicht zullen illegale situaties in het gebied moeten worden gesignaleerd en tegen eenmaal geconstateerde overtredingen zal daadwerkelijk moeten worden opgetreden. Een adequate handhaving van de gestelde regels komt ook ten goede aan de naleving van die regels. Voor de gemeente is het handhaven van de bestemmingsplannen uitgangspunt van beleid, tenzij gewijzigde (maatschappelijke) omstandigheden nopen tot wijziging van dat beleid.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.1.1

Vooroverlegreacties

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee vooroverlegreacties binnengekomen. Deze reacties zijn als bijlagen aan deze toelichting toegevoegd.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft op 14 juli 2016 haar advies gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Mijzerweg 1a Noordbeemster.

Reactie

- a) Het plan is in overeenstemming met artikel 13, 15 en 20-22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland.
- b) De oppervlakte van de woonbestemming wordt als groot bevonden, waarmee de mogelijkheden voor bijgebouwen divers en groot worden. Gevraagd wordt om een nadere uitwerking van de erfindeling betreffende de bijgebouwen met daarin een doorvertaling naar de bestemmingsplankaart.

Beantwoording

- a) De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen
- b) Op de bestemmingsplankaart is een groot vlak met woonbestemming zonder bouwvlak weergegeven, bestemd voor onder andere bijgebouwen. Dit geeft vrijheid in de locatie van de bijgebouwen mits passend binnen de geldende regels. Binnen de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om maximaal 48 m² per hoofdgebouw aan bijgebouwen te realiseren. Hiermee worden de mogelijkheden voor de omvang van de bijgebouwen sterk beperkt. Daarnaast is voor de

Mijzerweg 1a door BügelHajema Adviseurs B.V. een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. In hoofdstuk 2 van deze toelichting is dit inpassingsplan opgenomen en toegelicht. In het inpassingsplan zijn twee bijgebouwen geschetst van ieder 24 m². Deze schets gaat uit van splitsing van de stolp, waarbij beide woningen dus een bijgebouw kunnen realiseren van 24 m². Figuur 6 toont de plaatsing van de bijgebouwen op het achtererf. De beperking op de plaatsing en de grootte van bijgebouwen is hiermee voldoende gewaarborgd.

Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft op 11 mei 2015 haar reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Mijzerweg 1A Noordbeemster.

Reactie

- a) Er zijn vanuit de Veiligheidsregio geen opmerkingen ten aanzien van het project Mijzerweg 1A te Noordbeemster.

Beantwoording

- a) De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.1.2

Inspraak

Het bestemmingsplan zal als ontwerp zes weken ter inzage worden gelegd. De uitkomsten hiervan zullen in de toelichting worden opgenomen.

6.1.3

Ter visielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 september tot en met 7 november 2016 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk, en daarmee in behandeling genomen.

In bijlage 4 zijn beide zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De ter visielegging van het bestemmingsplan heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het planvoor-

nemen voor realisatie van twee woningen in het plangebied is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b Bro.

Doel van een grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de initiatiefnemer komen te liggen. Deze draagt alle kosten van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing. Naast de leges worden ook de anterieure kosten voor de planbegeleiding in rekening gebracht.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

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

PLANSCHADE

Het voorliggende bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

B i j l a g e n

1. Watertoets
2. Wegverkeerslawaaï
3. Vooroverlegreacties
4. Nota van beantwoording

Bijlage 1. Watertoets



datum 9-2-2015
dossiercode 20150209-12-10381

Project: Mijzerweg 1a te Noordbeemster
Gemeente: Beemster
Aanvrager: Nelleke Linthorst
Organisatie: BugelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Nelleke Linthorst,

Voor het plan *Mijzerweg 1a te Noordbeemster* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de **normale procedure** moet worden gevolgd. Dit betekent dat wij in overleg met u willen bespreken hoe in uw plan rekening kan worden gehouden deze waterhuishoudkundige belangen.

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

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en advies te geven over de nog openstaande waterbelangen. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt. Naast het bijgevoegde conceptadvies kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in het algemeen: https://www.hhnk.nl/portaal/water_3556/item/watertoets_3017.html.

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

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

CONCEPT Wateradvies

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) heeft u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Mijzerweg 1a te Noordbeemster*. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

DEEL I

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

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

- Zonering regionale waterkering

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

DEEL II

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

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

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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

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

Verharding en compenserende maatregelen

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

Waterkwaliteit en riolering

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

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

Tot Slot

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

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

De WaterToets 2014

Bijlage 2. Wegverkeerslawaa

Bugel Hajema

project Mijzerweg 1a Noordbeemster
opdrachtgever De Gooise Steen BV



- objecten**
- bodemabsorptie
 - bebouwing
 - rijlijn
 - hulplijn
 - + waarneempunt gevel

omschrijving
Hoogste geluidsbelasting tgv
Mijzerweg
tussen haakjes alle waarnemingen

Projectgegevens

projectnaam: Mijzenweg 1a Noordbeemster
opdrachtgever: De Gooise Steen BV
adviseur: B.UgelHajema Adviseurs
databaseversie: 949
situatie: eerste situatie
uitsnede: basismodel

omschrijving

verkeersgegevens

rekenhart: 16.0.5 (build2)
aut. berekening gemiddeld maaiveld:
alleen absorptiegebieden(geen hz(i)nen):
standaard bodemabsorptie: 0.5%
rekenresultaat binnengelezen (datum): 11-02-2015
rekenresultaat binnengelezen (tijd): 14.07
maximum aantal reflecties: 1 graden
minimum zichthoek reflecties: 2 graden
maximum sectorhoek: 5 graden
vaste sectorhoek: 2

Bebouwing

nr	z.gem	m.gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
1	9.0	0.0	50	Mizerweg 1a	80	1
2	8.0	0.0	51	Mizerweg 1	80	2
3	8.0	0.0	77	Mizerweg 2	80	3
4	7.0	0.0	93	Mizerweg 3	80	4

Waarneempunten met rekenresultaten

nr.	z1	ml adres	huistype	afwtoets	ref kenmerk	rhart groep	sh	vwh	dag	avond	nacht	Lden	Leim	IL inc maatregel		VL exci optrektoesdag		
														VL inc aftrek	RL inc prognose	VL inc aftrek	VL inc prognose	
1	0.0	0.0 Mijzenweg	1a gevel	1	VL	totaal (0)	1	1.5	47.59	43.21	37.99	47.88	47.69	42.89	42.89	47.69	43.21	37.99
					VL	totaal (0)	1	4.5	49.25	44.78	39.55	49.44	49.55	44.44	44.55	49.25	44.78	39.55
2	0.0	0.0 Mijzenweg	1a gevel	2	VL	totaal (0)	1	1.5	51.67	47.19	41.97	51.86	51.67	46.85	46.97	51.67	47.19	41.97
					VL	totaal (0)	1	4.5	53.09	48.50	43.38	53.27	53.38	48.27	48.38	53.09	48.50	43.38
3	0.0	0.0 Mijzenweg	1a gevel	3	VL	totaal (0)	1	1.5	46.91	42.43	37.21	47.10	47.21	42.10	42.21	46.91	42.43	37.21
					VL	totaal (0)	1	4.5	48.59	44.11	38.89	48.78	48.89	43.78	43.89	48.59	44.11	38.89

Rijlijnen

nr.z.gem	lengte	wegdek	hellingcor.	groep	omschrijving	kenmerk	art	110g	etm	intens.	%periode	Interstatelen				snelheden				
												%	licht	middel	zwaar	motor	licht	middel	zwaar	motor
1	0.0	283.01	glad	adalt	DAB		1		5	2000.0	<input type="checkbox"/>	dag	7.00	95.00	4.00	1.00		80	80	80
												avond	2.50	95.00	4.00	1.00		80	80	80
												nacht	75	95.00	4.00	1.00		80	80	80

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	hermerk
1	604	100.0	1
2	388	100.0	2
3	106	100.0	3
4	492	100.0	4
5	445	100.0	5
6	672	100.0	6
7	406	100.0	7

Bijlage 3. Vooroverlegreacties

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beemster
Postbus 7
1462 ZG MIDDENBEEMSTER

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
S. Lodema
BEL/RO

Doorkiesnummer +31 235145148
lodemas@noord-holland.nl

1 | 5

Betreft: Vooroverlegreactie ex art 3.1.1 Bro bestemmingsplan
Mijzerweg 1a Noordbeemster

Verzenddatum
14 JULI 2016

Geacht college,

Kenmerk
624661/834727

Op 30 april 2015 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp
bestemmingsplan 'Mijzerweg 1a Noordbeemster' te beoordelen.

Uw kenmerk

Planinhoud

Het plan voorziet in het herbouwen van een (door brand verloren gegane) stolpboerderij door een in twee wooneenheden gesplitste stolpboerderij (voor particuliere bewoning) met twee bijgebouwen op het perceel Mijzerweg 1a te Noordbeemster. De te herbouwen stolp is ten oosten van de plek van de verbrande stolp geprojecteerd. De bestaande bouwrechten voor een stolp (bestaande bouwvlak verbrande woning) komen te vervallen.

Er wordt een stolp van min. 15m x 15m en max. 20m x 20m voorgesteld. Er zal in totaliteit niet meer dan 48m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden (2x 24m²). Uitgangspunt is namelijk dat bij splitsing de stolp zich ruimtelijk manifesteert als ware het één woning (met bijbehorende bouwmogelijkheden voor bijgebouwen). Er ontstaan door de splitsing dus geen extra bouwmogelijkheden voor bijgebouwen.

Reactie

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: verordening) komen wij tot de volgende beoordeling.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkeling. Wij hebben bij het voorontwerp geconstateerd dat provinciale belangen aan de orde zijn. Het gaat hierbij om het volgende:

- A. Art 13: Nieuwe woningbouw (nut en noodzaak);
- B. Art 15: Ruimtelijke kwaliteitseis;
- C. Art 20-22: UNESCO-erfgoederen (Beemster)

A. Art 13: Nieuwe woningbouw (nut en noodzaak);

In artikel 13 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied, tenzij nut en noodzaak is aangetoond en voldaan wordt aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit.

In het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat het de invulling van een bestaand bouwrecht betreft.

Hiermee achten wij nut en noodzaak van één woning aangetoond.

De bij een brand vernietigde stolpwoning wordt op het naastgelegen perceel opnieuw opgebouwd, om een bij de omgeving passende nieuwe ruimtelijke situatie te creëren met een erf dat is afgestemd op de karakteristiek van de Beemsterpolder. Daarbij wordt meer afstand geschapen tussen de beide stolpen. Dit is wenselijk uit het oogpunt van (brand)veiligheid, privacy en woongenot. Verder volgt splitsing uit de voorkeur voor een grote stolpvorm, waarvoor de kosten door één bewoner moeilijk opgebracht zouden kunnen worden.

Nut en noodzaak van een tweede woning is niet evident, al staan we ook niet per definitie afwijzend tegenover gesplitste stolpboerderijen. Helemaal als deze zich voordoet als zijnde één woning, hetgeen hier het geval is.

B. Art 15: Ruimtelijke kwaliteitseis;

Het lijkt een geringe ingreep, maar het gaat hier om een project in de Beemster (UNESCO beschermd landschap) en dan ook nog op een kwetsbare locatie. Gelet hierop heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: ARO) ons het volgende geadviseerd:

"De ARO is uiterst kritisch over deze ontwikkeling, stelt vast dat de (historische) onderbouw van de grotere stolp op een nieuwe locatie ontbreekt, en zet vraagtekens bij het automatisme dat herbouw steeds in de vorm van een grote stolp met bepaalde minimum-maten zou moeten, wat de facto leidt tot de verdubbeling van het woonrecht. De herbouw van een stolp met vorm en afmeting van de afgebrande stolpschuur, bij voorkeur op de oorspronkelijke locatie (en wellicht op enige afstand van de bestaande stolp), ziet de ARO als een logische ontwikkeling. De ARO adviseert de gemeente om anders tegen deze ontwerpogave aan te kijken, ook met het oog op vergelijkbare toekomstige ontwikkelingen elders in de Beemster. Er gaat precedentwerking uit van het plan: als bij iedere afgebrande stolp in de

Beemster eenzelfde redenering wordt gevolgd, ontstaat een ruimtelijke verdichting die niet ten goede komt aan kwaliteit van de polder. De ARO adviseert de provincie om over deze ontwikkeling in gesprek te gaan met de gemeente."

Zie bijlage 1 voor het volledige ARO advies.

Hoewel het advies kritisch (negatief) was, is door GS aangestuurd op een overleg om tot een oplossing te komen. Dit gesprek heeft op 24 februari 2016 plaatsgevonden. De beweegredenen van gemeente en ARO zijn uitgewisseld. Gemeente Beemster heeft de Provincie weten te overtuigen van de manier waarop ruimtelijke kwaliteit in dit plan is geborgd. De toegezonden gemeentelijke planbeoordeling is een invulling van de werkwijze die tijdens het overleg is afgesproken. In het document onderbouwt de gemeente de eigen toetsing op ruimtelijke kwaliteit (door de gemeentelijke 'previsor' aan de in het document genoemde kwaliteitsdocumenten).

Hoewel de ARO een andere afweging maakt dan de gemeente ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit toont de gemeente aan dat ruimtelijke kwaliteit in dit initiatief geborgd is. Met inachtneming van de overige aanbevelingen uit het ARO-advies is er vertrouwen dat dit initiatief niet ten koste zal gaan van de ruimtelijke kwaliteit in de Beemster.

De gemeente onderbouwt in het document de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit in dit initiatief en waarom hier omwille van ruimtelijke kwaliteit een extra woonrecht wordt toegekend. Gesteld wordt dat de bouw van een stolp weliswaar leidt tot een nieuwe woning en een vergroot volume op deze plek, maar dat ten opzichte van de huidige-vroegere situatie een netto verbetering plaatsvindt. De afgebrande stolp kan niet op de oorspronkelijke plek worden herbouwd. Volgens de regels van 'Des Beemsters' is een 'stolperette' bovendien ongewenst, waardoor het volume te groot wordt voor één woning. De nieuw te bouwen stolp is een in maat en detail getrouwe reconstructie van een stolp. Tot slot leidt de bouw van de nieuwe stolp tot de kans om lokaal een verrommeld erf op te ruimen, waardoor de gemeente in haar planbeoordeling stelt dat de ruimtelijke kwaliteit er netto op vooruit zal gaan.

Tijdens het overleg is geconcludeerd dat gemeente Beemster en ARO dezelfde belangen nastreven (namelijk behoud van ruimtelijke kwaliteit op deze plek in de Beemster en voorkomen van ongewenste verstedelijking) maar dat de uiteindelijke afweging verschilde. De gemeente is bereid een extra woonrecht toe te kennen in ruil voor een passende stolp en opruimen van verrommeling. De gemeente stelde bovendien nadrukkelijk dat het toevoegen van een extra woonrecht een uitzondering is gegeven de specifieke ruimtelijke situatie.

Hoewel de ARO bedenkingen heeft bij het toevoegen van een extra woonrecht is de provincie bij het overleg overtuigd van de goede bedoelingen van de gemeente en dat van mogelijke precedentwerking geen sprake zal zijn. Om te voorkomen dat ruimtelijke kwaliteit meermaals en tegenstrijdig wordt beoordeeld is afgesproken dat dit in de specifieke situatie van de Beemster als Werelderfgoed in afstemming met elkaar wordt gedaan. Dat betekent in dit geval dat de onderbouwing door de previsor vertrouwen geeft in de te realiseren ruimtelijke kwaliteit en dat het plan geen precedent zal vormen. Derhalve gaan wij mee in de onderbouwing. Door het kritische ARO-advies op de hierboven beschreven wijze te nuanceren wordt voldaan aan de afwijkingsregels zoals bepaald in artikel 15 (Ruimtelijke kwaliteitseis).

C. Art 20-22: UNESCO-erfgoederen (Beemster)

Wij zijn de mening toegedaan dat de kernkwaliteiten van het werelderfgoed gezien deze specifieke situatie voldoende blijven behouden. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de afwijkingsregels zoals bepaald in de artikelen 20-22 UNESCO-werelderfgoed.

Conclusie

De opzet van het erf is nauwgezet vormgegeven en passend binnen de principes van de typische erfopbouw in de omgeving (Des Beemsters). Er is veel aandacht gegeven aan de uitstraling van het erf. Ondanks dat het hier gaat om 2 woningen in de stolp, zal het door de uitgekiende erfopzet eruit gaan zien als een eenheid.

De bestemmingsplankaart geeft een punt van aandacht. Er wordt een groot vlak met woonbestemming aangeduid, los van het bouwvlak. Door het vlak zo groot te tekenen, zijn de mogelijkheden voor bijgebouwen behoorlijk divers en groot. Wij willen vragen een specifiek ontwerp van de erfindeling qua bijgebouwen te maken, en daarmee meteen een doorvertaling naar de bestemmingsplankaart te maken.

Gezien deze specifieke situatie zijn wij voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief. Wij gaan ervan uit dat u onze opmerkingen ter harte neemt en wensen u veel succes met de verdere uitwerking en de volgende stappen.

Wij hebben het aan ons voorgelegde plan beoordeeld op basis van de toegezonden stukken en het op dit moment geldende provinciale ruimtelijke beleid. Als u het ontwerp bestemmingsplan in procedure brengt, zullen wij dat integraal beoordelen op basis van het dan geldende provinciale ruimtelijk beleid. Het is mogelijk dat beoordeling van een definitief plan tot een ander oordeel leidt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling
dhr. drs. T.R. Smeelen

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

1 bijlage(n)
– ARO advies van 10 november 2015

Van: Koning, Bart [<mailto:B.Koning@vrzw.nl>]
Verzonden: maandag 11 mei 2015 17:37
Aan: Haagsma, J.D. (Jacob-Dirk)
Onderwerp: RE: Vooroverleg projecten Mijzerweg 1a en Middenweg 1

Beste Jacob Dirk,

Wij hebben geen opmerkingen ten aanzien van de projecten Mijzerweg 1a en Middenweg 1.

Met vriendelijke groet,
Bart Koning

Beleidsmedewerker risicobeheersing - B
Brandweer Zaanstreek-Waterland

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

Aanwezig op : maandag, dinsdag, woensdag, vrijdag

Telefoon : +31 75 681 18 65

Mobiel : +31 655 76 21 69

E-mail : B.Koning@vrzw.nl

Bezoekadres : Prins Bernhardplein 112,1508 XB, Zaandam

Postadres : Postbus 150, 1500 ED, Zaandam
Meer weten over Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland?
Kijk eens op : www.vrzw.nl

U ontvangt dit mailbericht van de gemeente Purmerend.
De gemeente Purmerend voert ook werkzaamheden uit voor en namens de
gemeente Beemster.

Disclaimer :

Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.
De informatie is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Gebruik door anderen is verboden.
Openbaarmaking, vermenigvuldiging en verstrekking van deze
informatie aan derden is niet toegestaan.

Bijlage 4. Nota van Beantwoording

Nota van beantwoording zienswijzen 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster'

Procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening inzake het bestemmingsplan 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster'.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

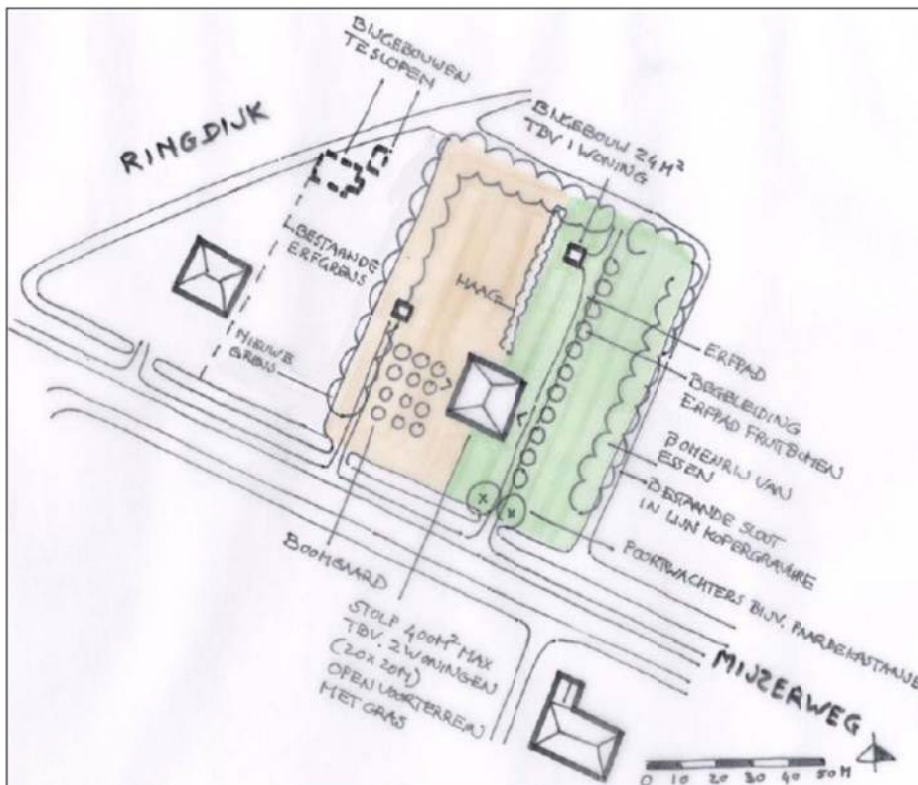
Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster' heeft van 26 september tot en met 7 november 2016 ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in het plaatselijke huis-aan-huisblad Binnendijks, nummer 37/38 d.d. 24/25 september 2016, alsmede in de Staatscourant van 23 september 2016. Het ontwerpbesluit, het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende 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 ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk, en daarmee in behandeling genomen.

Alvorens op de twee zienswijzen in te gaan, wordt hieronder een algemene toelichting gegeven op de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

1.2 Beschrijving project

De voormalige stolp op het perceel Mijzerweg 1a is door brand verloren gegaan. Gewenst wordt om een in twee wooneenheden gesplitste stolpboerderij met bijgebouwen te herbouwen. Deze herbouw zal meer oostwaarts ten opzichte van de oude locatie plaatsvinden, waarbij de resterende bebouwing (alsmede het bouwvlak) op de oude locatie wordt verwijderd.



2. Zienswijzen

2.1. Algemeen

Binnen genoemde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen van de personen/instanties die genoemd staan in bijlage 1 bij deze nota. In het onderstaande worden deze aangeduid als reclamant(en) I en reclamant II. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor openstaande termijn en kunnen derhalve in behandeling worden genomen.

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven en van commentaar voorzien. De reacties zijn overigens integraal in de afweging betrokken.

2.2 Zienswijze 1: Reclamanten I

Vanwege de ligging in het landelijk gebied is nieuwe woningbouw dan wel nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De herbouw van de afgebrande woning kan binnen het bestaande bouwblok worden gerealiseerd. Nut en noodzaak voor de bouw van twee grote woningen in de vorm van een stolp op een nieuw bouwperceel in het landelijk gebied, direct naast het bestaande bouwperceel, is niet aangetoond. Het plan voldoet daarom niet aan art. 13 en 14 PRV, waarin nieuwe woningbouw of verstedelijking wordt toegestaan indien deze niet kan worden gerealiseerd door 'herstructurering, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt gesteld dat de ontwikkeling niet voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in art. 15 PRV. Verwezen wordt naar het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, zoals opgenomen in het verslag van de 42e vergadering van 10 november 2015.

Gezien voornoemde verzoeken reclamanten om niet in te stemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wegens strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Bij de (bestemmings)planvoorbereiding is de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan het provinciaal beleid. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. van het bestemmingsplan. Daarbij is art. 13 (nut en noodzaak), art. 15 (ruimtelijke kwaliteit) en art. 20-22 (werelderfgoed De Beemster) van belang.

In onderhavig geval betreft het de invulling van een bestaand bouwrecht. Daarmee is zonder meer de nut en noodzaak van één woning aangetoond. Verder volgt splitsing uit de (vanuit de kernkwaliteiten van de Beemster voortkomende) voorkeur voor een grote karakteristieke stolpvorm, waarvoor de kosten door één bewoner moeilijk opgebracht zouden kunnen worden. Daarmee is de nut en noodzaak van de tweede woning tevens aangetoond, vooral aangezien de in twee wooneenheden gesplitste stolpboerderij zich voordoet als zijnde één woning. Het toevoegen van een extra woonrecht via splitsing betreft daarbij geen planologisch recht maar is in casu te verantwoorden aan de hand van een vaste afwijkingsbevoegdheid voor splitsing, gebaseerd op een contextgerichte ruimtelijke afweging en rekening houdende met de bijzondere kwaliteiten van het gebied en landschap.

Met betrekking tot de toetsing van onderhavige ontwikkeling op ruimtelijke kwaliteit (art. 15 en 20-22 PRV) is de ontwikkeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze commissie heeft een adviserende rol richting Gedeputeerde Staten (GS). Het is uiteindelijk aan GS om een provinciaal standpunt ten aanzien van de beoogde ontwikkeling in te nemen.

Door GS is ten aanzien van de ontwikkeling aangestuurd op nader overleg tussen de gemeente en provincie. Tijdens het overleg is geconcludeerd dat gemeente Beemster en

ARO dezelfde belangen nastreven (namelijk behoud van ruimtelijke kwaliteit op deze plek in de Beemster en voorkomen van ongewenste verstedelijking) maar dat de uiteindelijke afweging verschilde.

In een nader toegezonden gemeentelijke planbeoordeling is de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van dit ruimtelijk initiatief nader onderbouwd. Deze gemeentelijke planbeoordeling wordt volledigheidshalve als bijlage aan deze nota toegevoegd.

Ten opzichte van de huidige-vroegere situatie vindt een netto verbetering plaats. De bij de brand vernietigde stolpwoning te Mijzerweg 1a wordt op het naastgelegen perceel opnieuw opgebouwd, om een bij de omgeving passende nieuwe ruimtelijke situatie te creëren met een erf dat is afgestemd op de karakteristiek van de Beemsterpolder. Stolpenbouw wordt, gelet op Des Beemsters beleid, positief bevonden. De afgebrande stolp kan conform het stolpenbeleid niet op de oorspronkelijke plek worden herbouwd. Een 'stolperette' (kleine stolpachtige woning) is namelijk ongewenst. De nieuw te bouwen stolp is een in maat en detail getrouwe en daardoor gewenste reconstructie van een stolp. Daarnaast vraagt de stolp vanuit zijn karakteristiek om een (meer) solitaire ligging. Tot slot wordt vanuit oogpunt van (brand)veiligheid, privacy en woongenot meer afstand tot de stolp te Mijzerweg 1 wenselijk geacht. Om bovengenoemde redenen is aangetoond dat onderhavige ontwikkeling niet via 'herstructurering, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied (het bestaande bouwvlak) uitgevoerd kan worden.

De situering van de stolp en bijbehorend erf kan vanuit ruimtelijk en historisch oogpunt verantwoord worden geacht in relatie tot de openheid van het landschap. Door de aanplant van omringende bomen wordt aangesloten bij de oorspronkelijke context van de plek, waar een boomgaard was. Daarbij leidt de bouw van de nieuwe stolp tot de kans om lokaal verrommeling nabij de polderdijk op te ruimen. Door het niet herbouwen van de afgebrande stolp op de oude plek en het tevens slopen van de verrommelende opstallen, wordt de openheid in de zone langs de dijk hersteld.

Bij brief van 14 juli 2016 heeft Gedeputeerde Staten richting gemeente aangegeven dat het initiatief voldoet aan art. 13, 15 en 20-22 PRV, en dat zij daarmee medewerking verlenen aan dit initiatief. In dit verband verwijzen wij naar deze bij het bestemmingsplan als bijlage 3 (vooroverlegreacties) toegevoegde brief.

2.3 Zienswijze 2: Reclamant II

Reclamant verzoekt in de zienswijze in het bestemmingsplan een voorbehoud op te nemen voor de bouwmethode van de nieuw op te richten stolp. Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat er op het bouwblok gebouwd mag worden, mits men gebruik maakt van technieken die de ondergrond niet doen trillen, zoals boren, teneinde schade aan bestaande oude gebouwen zo veel mogelijk te voorkomen.

Reactie gemeente

Thans is sprake van een bestemmingsplanprocedure waarbij de planologische grondslag wordt gecreëerd voor de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. In dat kader dient de voorgestane ontwikkeling te voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij worden beleids- en omgevingsaspecten behandeld die een essentiële rol spelen bij de toelaatbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling.

Funderingstechnieken (in relatie tot trillingshinder) is een aspect wat betrekking heeft op de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkeling. Eisen en voorwaarden hieromtrent zijn geborgd in

de vergunningprocedure. Pas in deze fase kan namelijk concreet getoetst worden op het punt van de technische uitvoering.

Voor het oprichten van de beoogde in twee wooneenheden gesplitste stulp is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. De omgevingsvergunning zal in onderhavig geval te zijner tijd worden aangevraagd door de koper c.q. aannemer van de koper. Een ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan de (bouw)toetsingsgronden van de Wabo. Het gaat daarbij om onder andere het geldende bestemmingsplan, welstand en bouwtechnische voorschriften (Bouwbesluit 2012). Het betreft een zogenaamd limitatief-imperatief vergunningstelsel: als de aanvraag voldoet aan de (bouw)toetsingsgronden moet de omgevingsvergunning worden verleend en als de aanvraag niet voldoet aan de (bouw)toetsingsgronden moet de omgevingsvergunning worden geweigerd.

In het Bouwbesluit 2012 zijn in hoofdstuk 8 voorschriften opgenomen ten aanzien van trillingshinder. In de aanvraag omgevingsvergunning dient aannemelijk te worden gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de desbetreffende bouwregelgeving. Als dat zo is, dan wordt de omgevingsvergunning verleend. Op andere gronden dan deze toetsingsgronden kan een omgevingsvergunning niet worden verleend of geweigerd. De vergunninghouder en de aannemer dienen deze voorschriften in acht te nemen bij de werkzaamheden. In de te verlenen omgevingsvergunning wordt hier naar verwezen.

Ons college mag geen aanvullende eisen op het gebied van trillingen opleggen. Wel wijzen wij (alsmede de ontwikkelaar) de vergunninghouder erop zoveel mogelijk hinder voor omwonenden door trillingen te voorkomen en te beperken. Het is immers in ieders belang dat de bouwwerkzaamheden zonder problemen plaatsvinden.

De vergunninghouder is verantwoordelijk voor de uitvoering van de werkzaamheden. Indien schade ontstaat aan belendende panden dan is de veroorzaker (aannemer en/of vergunninghouder) daarvoor aansprakelijk. De aannemer en/of vergunninghouder kunnen daartoe een CAR-verzekering afsluiten. Deze verzekering biedt bescherming tegen financiële gevolgen door schade die ontstaat tijdens de totstandkoming van bouwwerken. Een aannemer zal veelal op voorhand al willen uitsluiten dat er schade gaat ontstaan en de werkwijze daarop aanpassen (risicoanalyse).

De ontwikkelaar heeft te kennen gegeven dat zij (privaatrechtelijk) richting de koper als eis stellen dat - indien wordt gekozen voor traditioneel heien - er een nulmeting uitgevoerd wordt bij de omliggende woningen om eventuele schade later vast te kunnen stellen.

Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden wordt periodiek toezicht gehouden door de gemeente. Mocht tijdens het toezicht overtredingen van regelgeving worden geconstateerd, dan heeft het college de bevoegdheid om daartegen handhavend op te treden.

2.4 Conclusie

De twee ingediende zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan 'Mijzerweg 1a te Noordbeemster'.

Ambtshalve wordt de paragraaf 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' op het punt van de ingediende zienswijzen bijgewerkt.

3. Bijlagen

1. Overzicht reclamanten (alleen analoog)
2. Gemeentelijke planbeoordeling ruimtelijke kwaliteit Mijzerweg 1a



Verplaatst herbouwen stolp Mijzerweg 1a Beemster

1 INLEIDING.....	3
1.1 algemeen	3
1.2 instrumentarium	3
2 ANALYSE	4
2.1 uitgangspunten van beleid	4
2.2 kernkwaliteiten van de Beemster	5
2.3 analyse bestaande toestand .	5
2.3 analyse nieuwbouwplan.....	7
2.4 conclusie	9

INHOUD



1 INLEIDING

1.1 algemeen

Op 24 februari 2016 is in het afstemmingsoverleg ruimtelijk beleid Provincie - Beemster afgesproken dat voor het bouwplan Mijzerweg 1a een planbeoordeling vervaardigd zal worden door de previsor van de gemeente. De previsor is werkzaam bij de gemeente Purmerend, sinds kort is hij tevens werkzaam voor de gemeente Beemster als gevolg van de ambtelijke samenwerking.

1.2 instrumentarium

De Beemster is werelderfgoed, waarvoor bijzondere aandacht bestaat vanuit de UNESCO, rijk, provincie, gemeente en belangenorganisaties.

Om sturing te geven aan de bewaking en stimulering van de bijzondere ruimtelijke kwaliteit beschikt de gemeente over een scala aan instrumenten, die feitelijk de concretisering van bescherming zijn. Het betreft de volgende instrumenten;

- Kopergravure inrichting De Beemster uit 1644
- Retrospective Statement of Outstanding Universal Value Beemster
- Managementplan werelderfgoed De Beemster
- Structuurvisie Beemstermaat
- Beemster omgevingsnota
- Ruimtelijk beleidskader De Beemster & Stelling van Amsterdam
- Ruimtelijk kwaliteitskader Beemster erven
- Beleidsnotitie Dammen en Bruggen
- Beleidsregels afwegingscriteria bij locatiekeuze nieuwe erven
- Beeldkwaliteitsplannen voor ontwikkellocaties
- Middenbeemster visie beschermd dorpsgezicht
- Waterplan Beemster
- Notitie uitgangspunten bij watercompensatie

2.1 uitgangspunten van beleid

De Beemster is werelderfgoed. De gemeente Beemster is als lokale overheid verantwoordelijk voor het behoud van die uitzonderlijke kwaliteiten. Maar De Beemster is geen museum, het gebied moet ook blijven functioneren in deze tijd. Aldus de inleiding van de omgevingsnota.

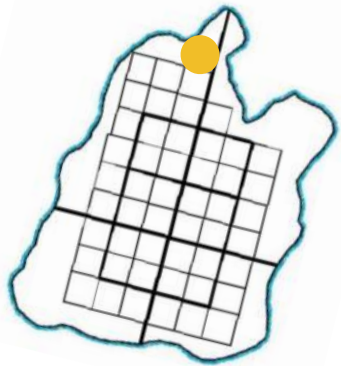
Ons uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat we die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. We willen voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen. Bij noodzakelijke uitbreiding vinden wij het van groot belang dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek. Aldus de inleiding van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland.

2 ANALYSE



2.2 kernkwaliteiten van de Beemster

Als kernwaarden van De Beemster zijn de volgende karakteristieken benoemd: de openheid van het polderlandschap, het historisch sloten- en wegenpatroon met beplanting, de ringvaart met ringdijk, de structuur en ligging van de dorpen, het raster van de bebouwing, de indeling van de erven, de kenmerkende (monumentale) stolpboerderijen, het functionele, agrarische gebruik van deze droogmakerij en de originele maatvoering en verkaveling.



2.3 analyse bestaande toestand

De locatie Mijzerweg 1 / 1a ligt in het buitengebied, waarvoor het bijzondere regie niveau uit de omgevingsnota geldt. De basiscriteria voor beoordeling bestaan uit de kopergravure, gouden regels en erfregels.



De locatie, gelegen in het noordelijke deel van de Beemster, bevindt zich ten noorden van de Mijzerweg, waar deze aansluit op de ringdijk. Ten zuiden van de Mijzerweg zijn de polderkavels met de kop gelegen aan deze weg, de kavels aan de noordzijde zijn in de langsrichting aan de weg gelegen. In historisch perspectief blijkt de locatie een hofstede te zijn geweest met aan de kop van de kavel, aan de zijde van de ringdijk, bebouwing. Op de naastliggende foto zien we de locatie zoals deze was vóór het afbranden van de meest oostelijk gelegen stolp. Ook in deze toestand is de hoofdbebouwing gelegen aan de kop van de kavel.

Tevens bevinden zich diverse additionele opstallen verspreid op het terrein.

De locatie is in de huidige opzet niet te typeren als des Beemsters. Zo is de hoofdbebouwing een stolp met afmetingen die beduidend kleiner is dan voor de Beemster typerend is. Ook het feit dat de afgebrande stolp, een voormalige schuur, in de

diagonaal tegen de hoofd stolp is gebouwd, is niet des Beemsters. De positionering van de huidige hoofdstolp ligt min of meer in het midden van de kavel aan de kop, welke georiënteerd is op de ringdijk. Volgens het des Beemsters principe zou de ontsluiting van de kavel dan aan de dijk zijde moeten zijn, dit is evenwel niet het geval, de ontsluiting is gelegen aan de Mijzerweg. Ook de erfinrichting is in zijn huidige opzet niet des Beemsters (zie ook pagina 8).

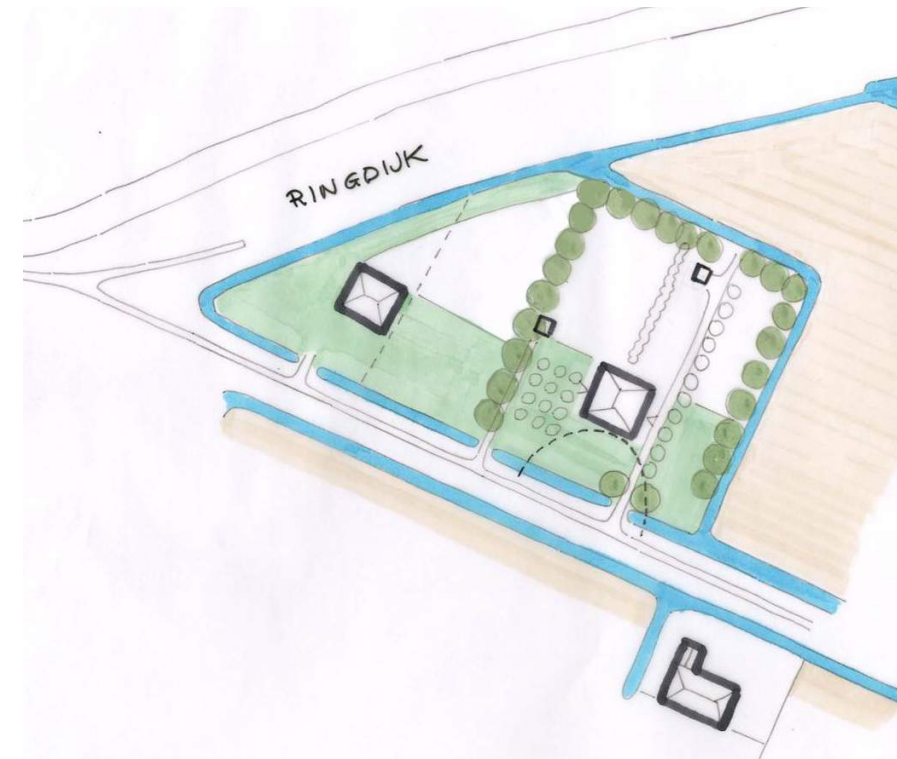
Primair uitgangspunt voor het buitengebied is het beschermen van de bijzondere ruimtelijke kwaliteit die kenmerkend is voor de Beemster. Indien het object onderdeel zou zijn van de kernwaarden van de Beemster, dan zou mijn oordeel in beginsel herbouwen zijn.

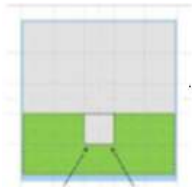


In dit bijzondere geval is er aanleiding om daar genuanceerd naar te kijken. De huidige indeling van de locatie is niet alleen niet des Beemsters, ook het feit dat er in de zone van de dijkvoet bouwsels zijn gerealiseerd die afbreuk doen aan de bijzondere kwaliteit van de Beemster, geven voeding aan de behoefte deze omissie te herstellen.

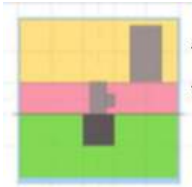
2.3 analyse nieuwbouwplan

De relatief kleine kavel heeft in zijn huidige opzet nog de kenmerken van een langskavel, behorende bij de structuur van de kavels ten noorden van de Mijzerweg, deze karakteristiek blijft behouden. Op de plek waar de bouw is gepland is momenteel openheid aanwezig, daar bouwen betekent enige aantasting van die openheid.

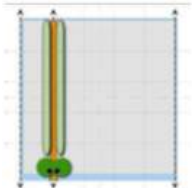




A



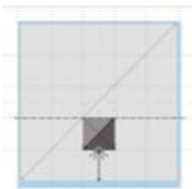
B



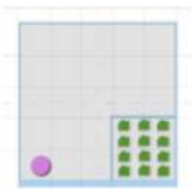
C



D



E



F

Daar staat tegenover dat met de aanplant van omringende bomen aangesloten wordt bij de oorspronkelijke context van de plek, waar een boomgaard was.

Door het niet herbouwen van de afgebrande stolp op de oude plek en het tevens slopen van de verrommelende opstallen, wordt de openheid in de zone langs de dijk hersteld. Hier prevaleert de openheid langs de ringdijk, een element op het grootste schaalniveau, boven het verplaatsen van de plek van openheid op het niveau van de individuele kavel. Tevens ontstaat hierdoor voor de te behouden stolp een erfsituatie die, conform het stolpen beleid, maakt dat de stolp als bijzonder bouwelement met solitaire ligging op een centrale plaats in het voorerf weer des Beemsters wordt.

Erfprincipe des Beemsters

A open representatieve voortuin, zicht op pronkgevel

B zonering in gebruik

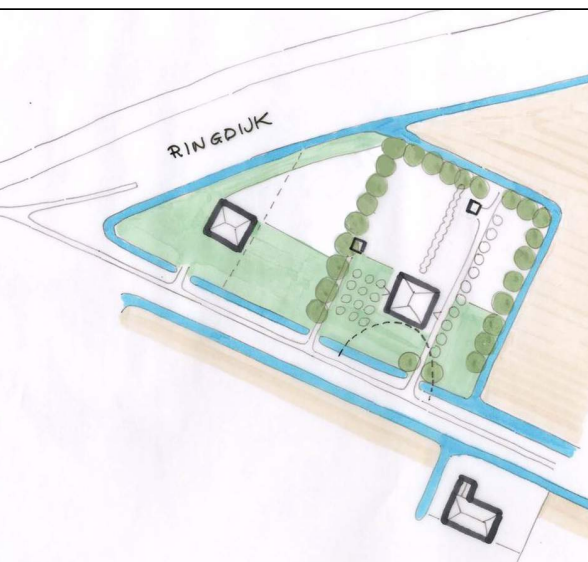
C erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan

D afbakening van het erf door sloot en erfbeplanting

E hoofdgebouw: stolp of woning met pronkgevel

F boomgaard en solitaire bomen

* Verkorte weergave uit de Beemster omgevingsnota



Het erf voor de nieuwe stolp wordt volgens de principes van des Beemsters ingericht.

2.4 conclusie

De bovengenoemde aspecten tegen elkaar afwegende ben ik van mening dat het voorgestane resultaat van grotere ruimtelijk kwaliteit getuigt dan de huidige situatie en de situatie van vóór de brand en passend is bij de identiteit van de plek.

In het plan wordt uitgegaan van splitsing van de stolp in twee wooneenheden. Op zich is dat voorstelbaar en past dit ook in het gemeentelijk beleid.

Door het bestemmingsvlak wonen als zodanig aan te merken, als in dit plan is gedaan, biedt het de mogelijkheid om volgens het des Beemsters principe de bijgebouwen in de daarvoor bedoelde zone te realiseren. Dit zou niet kunnen als de bestemming tuin zou zijn.

De voorgestelde bijgebouwen zijn qua afmeting en zonering op de kavel conform het des Beemsters principe.

Oordeel in previsie akkoord.

Purmerend, 04 mei 2016
jan boot, architect

sr. adviseur ruimtelijke kwaliteit - previsor

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Tuin	12
Artikel 4 Water	13
Artikel 5 Wonen	15
Artikel 6 Waarde - Archeologie	19
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie	21
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 10 Algemene bouwregels	25
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 13 Overige regels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 14 Overgangsrecht	30
Artikel 15 Slotregel	31

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:
het Bestemmingsplan Mijzerweg 1a te Noordbeemster met identificatienummer NL.IMRO.0370.2017Mijzerweg1a-VA01 van de gemeente Beemster;
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en daarbij behorende bijlage;
3. aanbouw:
een gebouw met een primaire woonfunctie dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. 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;
5. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. aan-huis-verbonden bedrijf:
een bedrijf dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de bedrijfsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;
7. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de beroepsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;
8. achtererf:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;
9. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

10. bed and breakfast:
een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie zonder eigen kookvoorziening die zich met name richt op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken; de indeling en invulling van de kamers is sterk afhankelijk van de bestaande bebouwing;
11. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
12. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
13. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
14. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
15. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
16. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
17. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;
18. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten;
19. bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

20. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
21. erker:
een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, en ondergeschikt is aan de woning;
22. escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
23. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
24. gevellijn:
aanduiding van de achtergevel en de verlengde lijn van de (bedrijfs)woning;
25. hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is, zoals de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning of woning;
26. omgevingsvergunning:
een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);
27. omgevingsvergunning voor het bouwen:
omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in de Wabo;
28. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, als bedoeld in de Wabo;

29. omgevingsvergunning voor het afwijken:
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, als bedoeld in de Wabo;
30. onderkomen:
voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken – voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken, alsook tenten;
31. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste een wand;
32. paardenbak:
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;
33. prostitué/prostitutuee:
degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
34. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
35. raamprostitutie:
een seksinrichting waarbij de prostitué/prostitutuee vanachter de ramen door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie beweegt, uitnodigt dan wel aanlokt;
36. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke gebouw dan wel onderkomen waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
37. sekswinkel:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

38. stolp:

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

39. straatprostitutie:

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

40. thuiswerk:

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

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

41. uitbouw:

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

42. woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Tuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (erkers)

Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:

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

3.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m
- c. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 15 m².

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterberging;
- c. waterlopen;
- d. bruggen en dammen, uitsluitend 1 per woning;

met de voor de hiervoor en voor het verkeer in en over het water noodzakelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bruggen en dammen

Voor het bouwen van bruggen en dammen gelden de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van bruggen en dammen kan uitsluitend worden verleend, wanneer:
 1. de bestaande bruggen en dammen zijn gesloopt;
 2. de nieuwe brug of dam aantoonbaar noodzakelijk is voor een effectieve ontsluiting van het perceel;
 3. de nieuwe brug of dam niet tot gevolg heeft dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij onevenredig worden aangetast;
- b. de rijbreedte van bruggen en dammen mag niet meer bedragen 3 m;
- c. een dam dient te worden voorzien van een duiker, waarvan de doorsnede ten minste 1 m bedraagt.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, gemeten ten opzichte van de hoogte van de aangrenzende oever.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, sloten en andere watergangen te vergraven en/of te dempen.
- b. Het in sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op:
 1. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan;
 2. bouwwerkzaamheden zoals de aanleg van een dam met duiker overeenkomstig lid [4.1](#).
- c. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in sub a bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden in onevenredige mate kunnen worden aangetast.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis,

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van deze bestemming bouwwerken worden gebouwd.
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen van de stolp wordt uitsluitend verleend als de schuren en de overblijfselen van de voormalige stolp volledig zijn verwijderd of dat dit middels het stellen van voorschriften of het stellen van andere voorwaarden wordt gegarandeerd, waarbij in ieder geval voorschriften of andere voorwaarden worden gesteld omtrent de termijn waarbinnen de schuren en de overblijfselen van de voormalige stolp volledig worden verwijderd.

5.2.2 Bouwregels voor hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw is toegestaan, uitsluitend in de vorm van een stolp;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd, waarbij per hoofdgebouw maximaal 2 woningen zijn toegestaan;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 45° en niet meer dan 52° bedragen.

5.2.3 Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 4 m;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;

- d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- en uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- f. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m² per hoofdgebouw;
- h. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen.

5.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

- lid [5.2.3](#) sub g voor een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 48 m² voor percelen die groter zijn dan 5.000 m², met inachtneming van de volgende regels:
 1. afwijking kan worden verleend tot 5 m² per 0,1 hectare berekend over de eerste hectare, vermeerderd met 10 m² per hectare berekend over de volgende hectares;
 2. voor de berekening worden delen van 0,1 hectare of delen van een hectare naar boven toe op een geheel afgerond;
 3. afwijking mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van bijgebouwen voor hobbyboeren;
 4. voor de berekening van de oppervlakte worden gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' (zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Beemster) samengeteld met gronden met de bestemming 'Wonen' voor zover deze gronden direct aan elkaar grenzen en de agrarische gronden in eigendom zijn bij de aanvrager;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van de met toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid op te richten bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

5.4.2 Beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis

Een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid [5.2.3](#) onder a mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Paardenbak

In afwijking van lid [5.4.1](#) mag een paardenbak worden aangelegd onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend eigendomspercelen groter dan 5.000 m² komen voor deze afwijking in aanmerking;
- b. per perceel mag slechts één paardenbak worden aangelegd op gronden binnen het bestemmingsvlak en buiten het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- d. de paardenbak dient in het verlengde van de bestaande bebouwing te worden gesitueerd;
- e. lichtmasten mogen worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m, mits zij niet leiden tot lichtoverlast;
- f. de paardenbak mag van een omheining worden voorzien waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

5.5.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid [5.1](#) ten behoeve van een bed and breakfast, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

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

- f. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als bed and breakfast mag niet meer dan 70 m² bedragen mits wordt voldaan aan lid [5.2.3](#).

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- behoud van de aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in lid [6.1](#) bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde':

- a. (swr-2) voor zover zij betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en een oppervlakte hebben van >50 m²; In afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor molenplaatsen dat voor werkzaamheden < 50 m² de aanvrager een deskundigenrapport overlegt waaruit blijkt of een doorsnede van opbouw en structuur van kaden en waterlopen kan worden opgemeten;
- b. (swr-4) voor zover zij betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,35 m en een oppervlakte hebben van >5.000 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid [6.2](#) voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de op de verbeelding aangegeven onderliggende bestemmingen, die niet voldoen aan de in lid [6.2](#) genoemde bouwregels, op voorwaarde dat:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit overlegt een rapport waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- b. alvorens de afwijking te verlenen, het bevoegd gezag advies inwint bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

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

- a. Het is verboden op of in de in lid [6.1](#) bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 - het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
 - het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;

- het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het graven van sloten evenals het aanleggen van een drainage;
 - het verrichten van graafwerkzaamheden;
 - het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, het planten, vellen, rooien of beschadigen van bomen anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
 - het maken van dammen, kaden en oeververzwaringen;
 - het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van watergangen;
- voor zover deze de werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, worden verricht in gebieden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde':
1. (swr-2) voor zover zij betreffen werkzaamheden dieper dan 0,40 m en een oppervlakte hebben van >50 m²;
 2. (swr-4) voor zover zij betreffen werkzaamheden dieper dan 0,40 m en een oppervlakte hebben van >5.000 m²;
- b. De in sub a vervatte vereisten zijn niet van toepassing:
1. op normale onderhoudswerkzaamheden;
 2. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. voor het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
 4. indien het door de gemeente verlangde archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en voor zover de gemeente de gronden voor werken en werkzaamheden heeft vrijgegeven.
 5. als er op de plek zelf in het verleden reeds verstoring heeft plaatsgevonden op basis van een afgegeven bouwvergunning en/of aanlegvergunning
- c. Een vergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend indien:
1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport overlegt waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
 2. het bevoegd gezag advies hebben ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
 3. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

7.2 Bouwregels

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

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan voor de bouw van bouwwerken bij afwijking van de bouwregels of bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ten dienste van de op de verbeelding aangegeven onderliggende bestemming eisen dat:

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

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterkering](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. behoud en bescherming van waterkeringen;
- b. waterstaatsdoeleinden;

8.2 Bouwregels

De volgende bouwregels zijn van toepassing:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 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 bouwregels

- a. Het is verboden op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.
- b. Voor het bouwen van gebouwen op en onder de in sub a genoemde gronden geldt dat een op grond van de hoofdbestemming toelaatbaar geluids- en gevaargevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluids- en gevaargevoelig gebouw niet mag worden gebouwd.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de in het plan gestelde regels ten aanzien van de navolgende afwijkingsmogelijkheden.

12.1 Afwijkingsregel voor 10% afwijken maten, afmetingen en percentages

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op woningen en bebouwing binnen 18 m van de gevellijn.

12.2 Afwijkingsregels gebouwen, geen woning zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken voor de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:

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

12.3 Beoordelingscriteria

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

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. de mogelijkheden tot behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij.

Artikel 13 Overige regels

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

- a. Het is verboden op of in de in dit plan bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde en niet zijnde werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zijnde:
 1. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 2. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 3. het graven, vergraven of dichten van waterlopen;
 4. het beplanten, aanbrengen van houtgewas op en bebossen van gronden, die ten tijde van het kracht worden van dit plan als niet zijnde beplant met houtgewas of niet als bosgronden konden worden aangemerkt;
 5. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.
- b. Het bevoegd gezag verleend een vergunning zoals bedoeld in sub a als voldoende is gebleken dat de gevolgen daarvan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij niet onevenredig aantast, of dat de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet verkleind worden.
- c. Alvorens te beslissen over de vergunning wordt door het bevoegd gezag zo nodig advies gevraagd van een daartoe aangewezen beoordelingscommissie van deskundigen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 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 in sub a een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergoten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het Bestemmingsplan Mijzerweg 1a te Noordbeemster”.



Legenda



Plangebied

Bestemmingen



Tuin

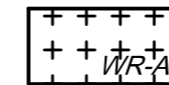


Water



Wonen

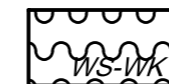
Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie

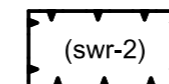


Waarde - Cultuurhistorie

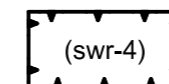


Waterstaat - Waterkering

Funcieaanduidingen

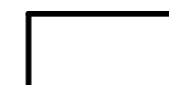


specifieke vorm van waarde - 2



specifieke vorm van waarde - 4

Bouwvlak



bouwvlak

Verklaring



gegevens GBKN



Gemeente Beemster

Bestemmingsplan Mijzerweg 1a te Noordbeemster

Verbeelding

datum: 28-02-2017
 schaal: 1 : 1000
 papierformaat: A3
 status: vastgesteld
 projectnr.: 802.04.01.00.03
 gezien: NL
 NL.IMRO.0370.2017Mijzerweg1a-VA01



BügelHajema
 Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
 Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15
 E leeuarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl