

G E M E E N T E

B E E M S T E R

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



**Bestemmingsplan
Middenweg 82,
Middenbeemster**



Middenweg 82, Middenbeemster

Bestemmingsplan

Gemeente Beemster

projectnummer	17_074
versie	Vastgesteld
datum	20 februari 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	7
2.1	Het plangebied en omgeving	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
3.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	13
3.3.2	Provinciale ruimtelijke verordening	13
3.3.3	Conclusie provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Structuurvisie Beemstermaat.....	15
3.5	Conclusie beleidskader.....	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Archeologie	16
4.2	Bodemkwaliteit	16
4.3	Water.....	17
4.4	Flora- en fauna.....	17
4.4.1	Gebiedsbescherming	17
4.4.2	Soortenbescherming.....	18
4.5	Bedrijven en Milieuzonering.....	18
4.6	Geluid.....	18
4.7	Verkeer en parkeren	18
4.8	Luchtkwaliteit.....	19
4.9	Externe veiligheid.....	19
4.10	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	20
5	Juridische planbeschrijving	21
5.1	Algemeen.....	21
5.2	Verbeelding.....	21
5.3	Planregels	21
5.4	Handhaafbaarheid	23
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	24
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1	Overleg.....	25
7.2	Procedure.....	25

REGELS	27
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	28
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	32
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	37
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om aan de Middenweg 82 te Middenbeemster een KI-station (KI staat voor kunstmatige inseminatie) voor paarden op te richten. Hiervoor zal een paardenstal worden gebouwd waar de KI-werkzaamheden plaatsvinden en 12 merries tijdelijk gehuisvest kunnen worden. De stal komt achter de bestaande bebouwing op het perceel te staan.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' van de gemeente Beemster, heeft het perceel de bestemming Bedrijf met bouwvlak. De beoogde stal is echter gesitueerd op gronden met een agrarische bestemming zonder bouwvlak. De stal is in strijd met het bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee het voornemen planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de Middenweg 82 ten noorden van de kern Middenbeemster. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



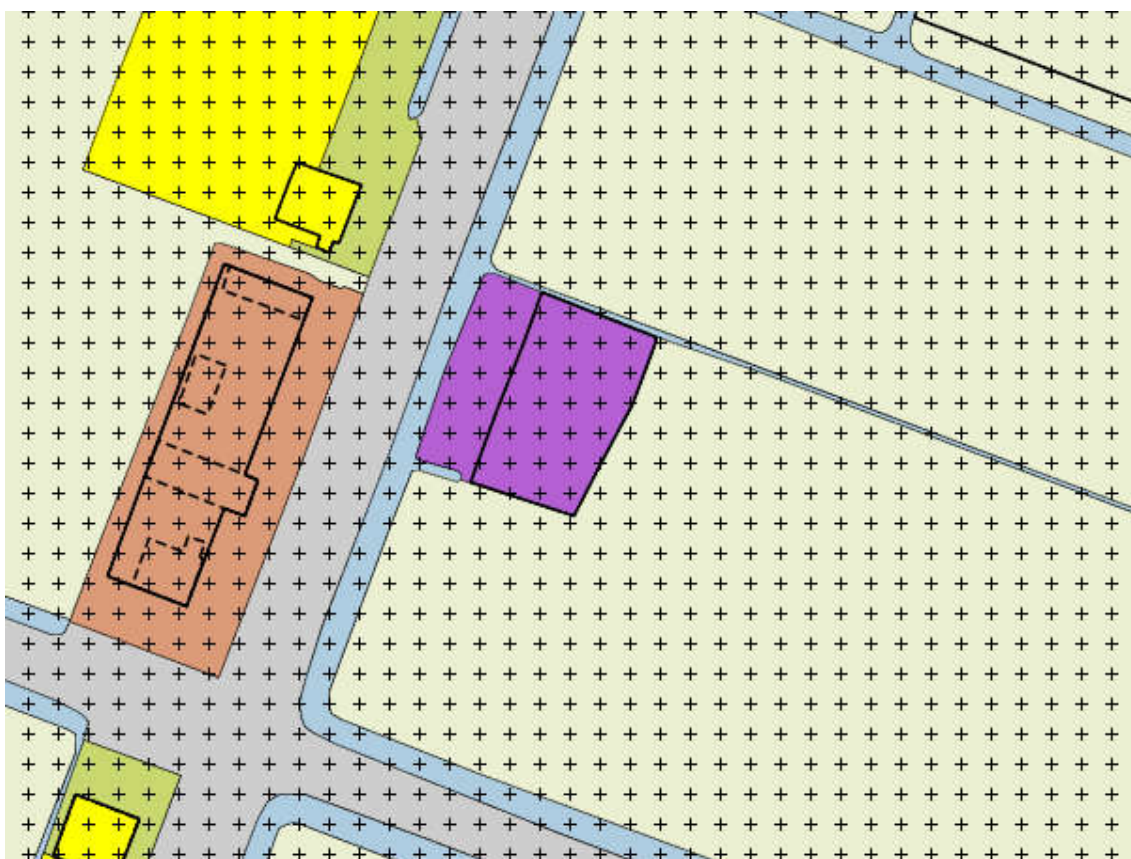
Afbeelding 1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2012, zoals het op 10 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Beemster. De gronden, die grotendeels bebouwd en verhard zijn, hebben de bestemming 'Bedrijf' en zijn bestemd voor diverse vormen van bedrijvigheid zoals opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan. Een KI-station is binnen deze bestemming mogelijk. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak waarbij een maximum bebouwingspercentage geldt van 25% en een maximale goot- en nokhoogte van 3 meter respectievelijk 6 meter. Daar waar voor agrarisch bouwblokken in het bestemmingsplan ruimte is geboden voor uitbreiding door ruime bouwvlakken te hanteren, is het bouwvlak van het onderhavige perceel strak om het aanwezige erf getrokken.

De gronden waar de nieuwe stal is voorzien hebben de bestemming 'Agrarisch' en zijn primair bestemd voor agrarische bedrijven. De gronden kennen op deze locatie geen bouwvlak waardoor het oprichten van gebouwen hier niet is toegestaan.

Op de gronden gelden tevens twee dubbelbestemmingen; namelijk 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. De bestemming 'Waarde – Archeologie' borgt de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' borgt het behoud van aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.



Afbelding 2: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid' met huidige kadastrale grenzen
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de

juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Het plangebied en omgeving

Met zijn regelmatige rechthoekige verkaveling, gevormd door wegen en waterlopen, is de Beemster een gaaf voorbeeld van het Noord-Hollandse droogmakerijenlandschap. Zoals de meeste droogmakerijen werd ook De Beemster geometrisch verkaveld. Uitgangspunt bij de inrichting was een strakke geometrie, gebaseerd op de destijds als 'ideaal' beschouwde maatvoering. Rasters van wegen en afwateringstochten verdelen de ruimte in vierkante blokken. De gehele Beemster is opgenomen op de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO. De Beemster heeft internationale culturele waarde als 17e eeuwse droogmakerij met een sterk geometrische verkavelings- en ontsluitingsstructuur.

De structuur van de agrarische bebouwing hangt direct samen met de wijze van verkavelen. De kop van een kavel aan de zijde van de weg was de enige logische plaats voor het erf, want de tochten waren alleen geschikt voor de ontwatering en niet voor vaarverkeer. De meeste erven zijn nog in agrarisch gebruik, maar in toenemende mate komen ook andere hoofd- en nevenfuncties voor, zoals recreatie, niet-agrarische bedrijvigheid en bewoning zonder binding met het omliggende land. Dat neemt niet weg dat de 'landschapskamers' binnen het raster van wegen nog vrijwel geheel open en in agrarisch gebruik zijn.

Het perceel Middenweg 82 betreft een typisch Beemster-erf. Een oprijlaan loopt over de hele lengte van het erf en biedt vanaf de brug zicht op het achterliggende landschap. Aan de wegzijde pronkt een stolp en de siertuin. De bedrijfsbebouwing staat naast en achter de stolp en wordt door beplanting aan het zicht onttrokken. Achter de woning is het erf verhard. Thans is op het perceel een transportbedrijf gevestigd.



Afbeelding 3: Aanzicht voorzijde perceel vanaf de Middenweg



Afbeelding 4: Aanzicht achterzijde perceel vanaf de Hobrederweg

2.2 Toekomstige situatie

De huidige eigenaren van het perceel zijn voornemens aan de Middenweg 82 een KI-station te exploiteren. Eerder exploiteerden zij een KI-station aan de Zuiderweg 21 te Zuidoostbeemster waarbij ruimte werd gehuurd in een paardenhouderij. Deze situatie is voor het bedrijf echter niet goed werkbaar. Omdat er ook geboortebegleiding plaatsvindt, is het voor het bedrijfsproces belangrijk dat er snel gehandeld kan worden, ook in de avonduren. Op de huidige locatie is niet altijd iemand aanwezig. In de nieuwe situatie wonen de initiatiefnemers (eigenaar/dierenarts) bij het bedrijf. De klanten verhuizen mee naar de nieuwe locatie. Het betreft aldus een verplaatsing van bestaande activiteiten.

Een KI-station is een bedrijf met een agrarisch karakter en staat in de Lijst van toegelaten bedrijfstypen (bijlage 1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2012) binnen de bestemming Bedrijf. De stal biedt ruimte voor de tijdelijke huisvesting van 12 merries. Dit aantal is voor de initiatiefnemer minimaal noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering. Op de piekmomenten is dit aantal minimaal nodig om in de behoefte te voorzien. Dit volgt uit de ervaring op de huidige locatie waar meer boxen ter beschikking zijn. De afmetingen van de paardenboxen zijn gebaseerd op de Gids voor Goed Praktijken van de Sectorraad Paarden waarin is opgenomen hoe groot een paardenbox voor een merrie met veulen minimaal moet zijn. Daarnaast is in de stal een laboratoriumruimte opgenomen.

De stal is circa 370 m² exclusief dakoverstek. Het gebouw kent een groot dakoverstek van 1,5m aan beide zijden. Omdat de gemeente Beemster een overstek van maximaal 0,5m als ondergeschikt aanmerkt, moet de extra overstek worden meegerekend in het bebouwd oppervlak. Het totale oppervlak bedraagt daarmee 430 m². De bebouwingsomvang is vergelijkbaar met andere boerderijen in de Beemster en is daarmee stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De stal komt in het verlengde van de bestaande bebouwing te staan op circa 20 meter achter de bestaande bebouwing. Deze afstand is nodig in verband met de realisatie van parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte voor auto's met trailers en paardenvrachtwagens. De benodigde extra verharding zal in het verlengde van de bestaande verharding worden aangelegd. Een gemiddelde combinatie auto-trailer is 11 meter, enkele klanten komen met een vrachtwagen die tussen de 10 en 12 meter lengte varieert. Achter de trailers moet er ruimte zijn om de laadklep te kunnen openen. De paarden komen achteruit de trailer uit waarvoor minimaal 5 meter ruimte nodig is. Terwijl de ene combinatie geparkeerd staat, moet de ander weggkunnen. Hierdoor kunnen de combinaties niet te dicht naast elkaar staan. De draaicirkel van een combinatie is gemiddeld 15 meter. Uitgangspunt is toepassing van halfverharding. De toename aan verharding zal

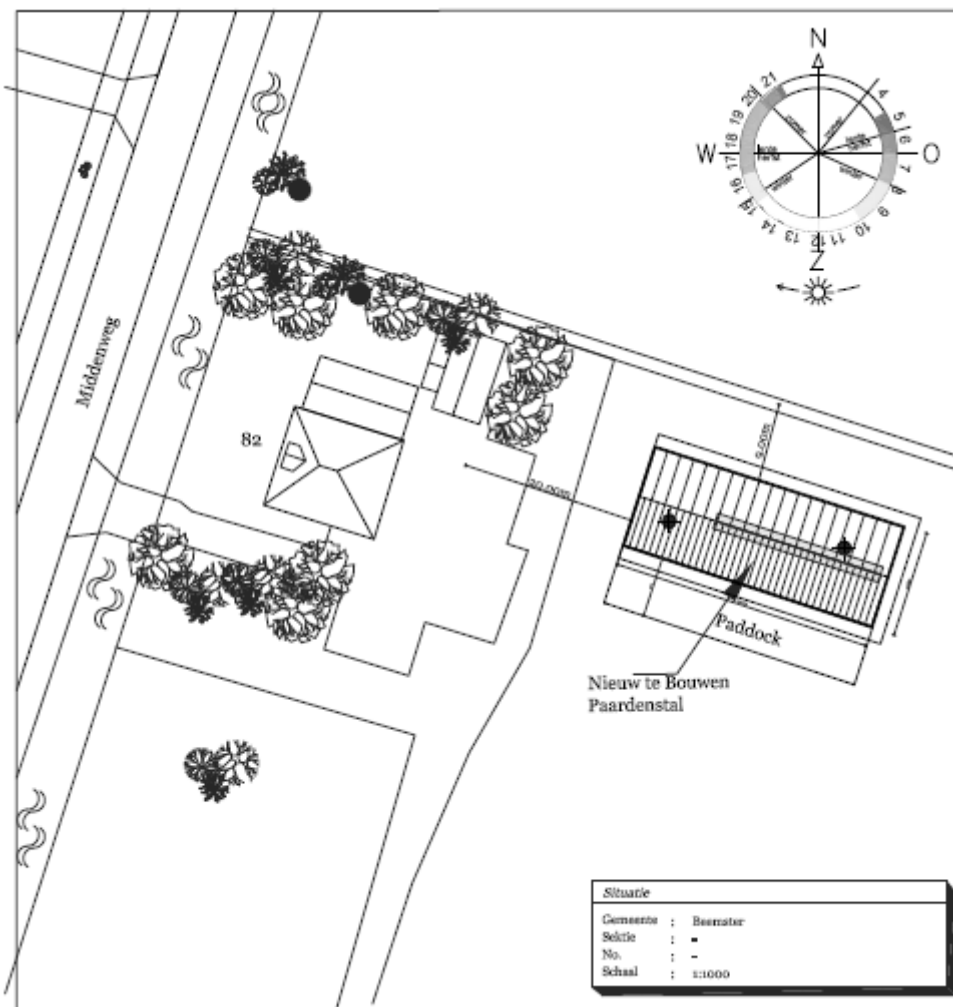
worden gecompenseerd door een kleine verbreding van de noordelijk gelegen waterloop met circa 65cm tussen de beide dammen.

De nieuwe situatie voldoet aan de Beemster uitgangspunten ten aanzien van de kaprichting en ligging van bijgebouwen. De goothoogte bedraagt 2,8 meter, de bouwhoogte 6 meter. Het dak zal worden voorzien van zonnepanelen. De bestaande werkplaats die gekoppeld is aan de stolpboerderij zal gebruikt worden als machineberging en werkplaats voor machines. De reeds aanwezige losse garage zal gebruikt worden voor opslag van hooi en stro. Op deze wijze worden ook de huidige gebouwen benut en kan de stal hoofdzakelijk worden benut voor de tijdelijke huisvesting van de paarden. Er is op deze wijze sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

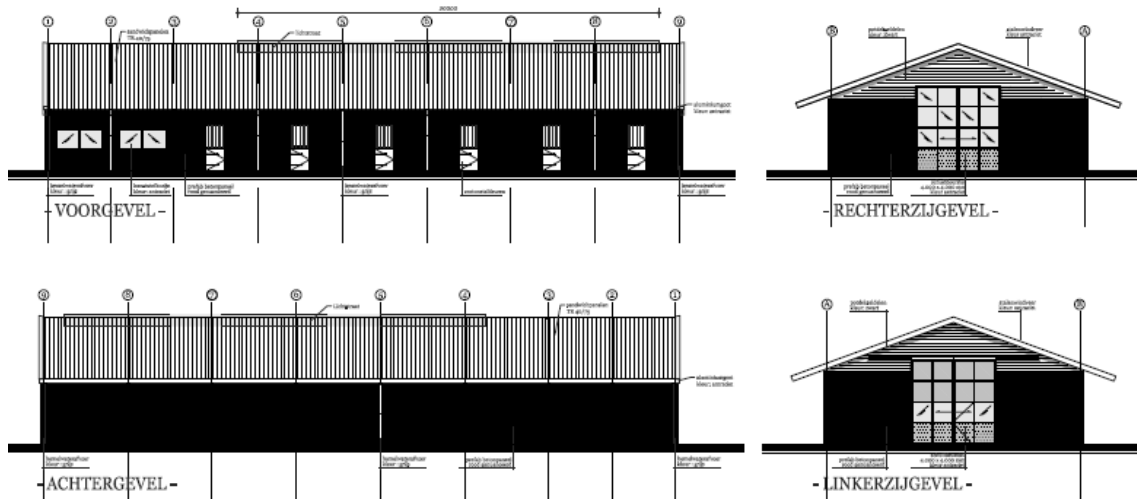
Aan de zuidzijde van de stal worden een aantal paddocks gerealiseerd. De omheining hiervan wordt niet hoger dan 1,5m en bestaat uit houten palen met bruin schriklint dat passend is bij de omgeving. De opslag van mest vindt plaats in een mobiele kipwagen achter de stal.

Conform de voormalige situatie aan de Zuiderweg 21 zal de dierenartsenpraktijk Purmerend gebruik maken van het KI-station. Het KI-station zal geopend zijn van half maart tot 1 september. De openingstijden in deze periode zullen zijn van 8.00 tot 19.00 uur.

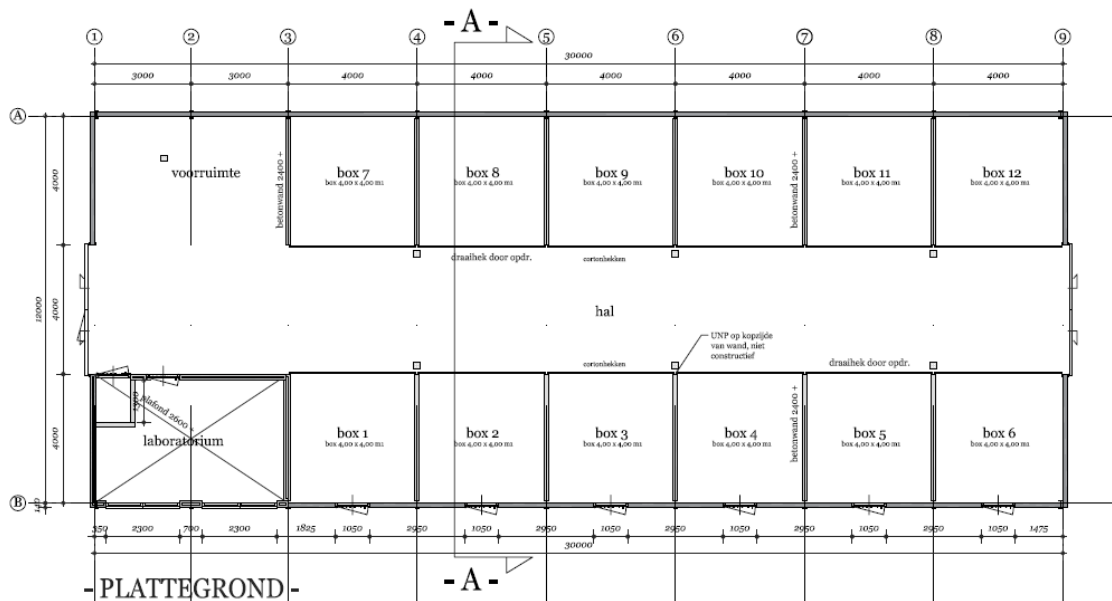
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk gemaakt op een locatie die thans deels als Bedrijf is bestemd. Op de locatie was een transportbedrijf gevestigd. Het toekomstige gebruik is vanwege het agrarisch karakter en de uitstraling beter passend in de omgeving.



Afbeelding 5: Situatietekening locatie toekomstige stal (bron: De Jong Ursem B.V.)



Afbeelding 6: Aanzicht nieuwe stal (bron: De Jong Ursem B.V.)



Afbeelding 7: Plattegrond nieuwe stal (bron: De Jong Ursem B.V.)

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

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

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

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de oprichting van een stal van circa 360 m² (exclusief dakoverstek). De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een kleinschalige ontwikkeling. Uit jurisprudentie volgt dat bij kleinschalige ontwikkelingen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro. Zo wordt de uitbreiding van een bedrijfsgebouw met 400 m² niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Uit een andere uitspraak volgt dat de bouw van twee woningen en een kapschuur sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en geen nieuwe stedelijke ontwikkeling². In het onderhavige geval is sprake van het oprichten van een stal op een locatie waar het bestaande erf met bebouwing reeds een bedrijfsbestemming heeft. Dit feit in combinatie met de beperkte omvang van de stal, onderschrijft het uitgangspunt dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan echter wel worden gesteld dat er sprake is van een behoefte aan het KI-station, omdat het een verplaatsing betreft van bestaande activiteiten. Omdat het een activiteit betreft dat wel agrarisch verwant is maar niet passend is binnen de agrarische bestemming in het landelijk gebied van de Beemster, is gekozen voor een locatie dat thans al deels de bestemming Bedrijf heeft. Geschikte vrijkomende agrarische percelen zijn niet voorhanden.

3.2.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

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

Voor de Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

- a. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
 1. de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 2. het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 3. bebouwing langs de wegen;
 4. de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 5. de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 6. de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 7. de structuur en het karakter van het (beschermd) dorpsgezicht van Middenbeemster;
 8. het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
- b. Grote openheid;

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 16 september 2015 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2014:1442

² Uitspraak van de ABRS d.d. 24 februari 2016 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2016:484

- c. Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster.

De kernkwaliteiten zijn vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

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

3.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is in het onderhavige geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5c biedt de mogelijkheid om kleinschalige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied toe te staan indien deze binnen een bestaand bouwblok plaatsvinden danwel wanneer het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot. In het onderhavige geval vindt de nieuwbouw niet plaats binnen een bestaand bouwblok maar daarachter. Wel wordt met dit bestemmingsplan een deel van het huidige bouwblok opgeheven waarmee het doorzicht over de oprit naar het achterliggende landschap wordt geborgd. Daarnaast moet worden opgemerkt dat het KI-station een agrarisch aanverwant bedrijf betreft. Indien gekozen was voor het realiseren van het bedrijf binnen een agrarisch bouwvlak, was het voornemen wel passend binnen artikel 5c. Omdat geschikte vrijkomende agrarische percelen niet voorhanden zijn, is gekozen voor een locatie dat thans al deels de bestemming Bedrijf heeft. Daar waar voor agrarisch bouwblokken in het bestemmingsplan ruimte is geboden voor uitbreiding door ruime bouwvlakken te hanteren, is het bouwvlak van het onderhavige perceel strak om het aanwezige erf getrokken. De aanwezige bedrijfsbebouwing wordt in gebruik genomen bij het KI-station. Tot slot kan worden opgemerkt dat met de onderhavige ontwikkeling een nieuw niet-agrarisch aanverwant bedrijf in het buitengebied wordt voorkomen.

Artikel 5c, lid 3 geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit op grond van een ander artikel in de PRV is toegestaan. In dit kader wordt hierna ingegaan op artikel 17a PRV.

Artikel 17a: Agrarisch aanverwante bedrijven

In artikel 17a van de PRV is opgenomen dat een bestemmingsplan de uitbreiding of verplaatsing van een reeds fysiek bestaand agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk kan maken in het landelijk gebied als, op deze locatie, aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De noodzaak tot uitbreiding/verplaatsing moet gemotiveerd zijn aangetoond;
- Permanente buitenopslag wordt verboden;
- Het bouwperceel mag maximaal 1,5 hectare bedragen;
- Er moet worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV).

Extra voorwaarde bij verplaatsing:

- Er moet zijn aangetoond dat er geen reëel alternatief beschikbaar is op een bedrijventerrein in de regio danwel dat er geen geschikte vrijkomende agrarische bouwpercelen beschikbaar zijn.

Hieronder wordt ingegaan op deze voorwaarden in relatie tot het plan.

De noodzaak tot uitbreiding/verplaatsing moet gemotiveerd zijn aangetoond

In het onderhavige geval is sprake van een verplaatsing van bestaande activiteiten naar een nieuwe locatie. De locatie heeft de bestemming Bedrijf waarbinnen een KI-station is toegestaan. Omdat de begrenzing van de bedrijfsbestemming te beperkt is voor de voorgenomen activiteiten is, wordt verzocht om de begrenzing te verruimen. Het is aldus geen verplaatsing van de bedrijfsbebouwing maar wel van de activiteiten.

Permanente buitenopslag wordt verboden

In de regels van het onderhavige bestemmingsplan is bepaald dat permanente buitenopslag verboden is.

Het bouwperceel mag maximaal 1,5 hectare bedragen

Het bouwvlak dat in dit bestemmingsplan is opgenomen bedraagt slechts circa 0,17 hectare waarvan een groot deel reeds in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

Er moet worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis

Artikel 15 PRV bepaalt dat bepaalt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Ondanks dat formeel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, voldoet het plan aan de uitgangspunten. Artikel 15 PRV bepaalt verder dat rekening is gehouden met:

- a. De ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. De ordeningsprincipes van het landschap;
- c. De bebouwingskarakteristieken ter plaatse;
- d. De inpassing van de nieuwe functies in de wijdere omgeving;
- e. De bestaande kwaliteiten van het gebied.

Zoals in paragraaf 2.2 is beschreven is rekening gehouden met deze aspecten. De nieuwe situatie voldoet aan de Beemster uitgangspunten ten aanzien van de situering van het bedrijfsgebouw (achter de woning) en de kaprichting. De situering van het gebouw volgt de structuur van het landschap en de bebouwingsomvang is vergelijkbaar met andere boerderijen in de Beemster en is daarmee stedenbouwkundig aanvaardbaar. De uiterlijke verschijningsvorm zal door Welstand worden getoetst.

Er moet zijn aangetoond dat er geen reëel alternatief beschikbaar is op een bedrijventerrein in de regio danwel dat er geen geschikte vrijkomende agrarische bouwpercelen beschikbaar zijn.

Het betreft een agrarisch aanverwant bedrijf dat wat betreft gebruik en benodigde buitenruimte voor de paarden, niet passend is op een bedrijventerrein. Het is voor de bedrijfsvoering noodzakelijk dat het bedrijf dicht bij haar klanten in het landelijk gebied gevestigd is. Er zijn geen geschikte vrijkomende agrarische bouwpercelen beschikbaar.

Artikel 22: UNESCO Werelderfgoed De Beemster

Het plangebied ligt binnen het als UNESCO Werelderfgoed aangewezen gebied De Beemster. In paragraaf 3.2.3 zijn de kernkwaliteiten van dit werelderfgoed benoemd. Op grond van artikel 22 lid 1 PRV geldt voor het UNESCO Werelderfgoed dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten behouden en/of versterken. Met de onderhavige ontwikkeling worden de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed niet aangetast. In het plan is in de opzet rekening gehouden met de kenmerkende structuren. Gelet op de beperkte omvang van de nieuwe stal en de aanwezige agrarische bebouwing in de omgeving, leidt het plan tevens niet tot aantasting van de kenmerkende openheid.

3.3.3 *Conclusie provinciaal beleid*

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.4 **Gemeentelijk beleid**

3.4.1 *Structuurvisie Beemstermaat*

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

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

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

De onderhavige ontwikkeling is passend binnen de historisch bepaalde hoofdstructuur waarbij de kernwaarden behouden blijven. Het betreft een uitbreiding van een bedrijfsperceel ten behoeve van een agrarisch aanverwant bedrijf dat in de huidige situatie reeds als 'Bedrijf' is bestemd.

3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal aspecten. Voor verschillende milieu- en omgevingsfactoren zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hieronder is per aspect aangegeven in hoeverre kan worden volstaan met een algemene omschrijving of dat specifiek onderzoek noodzakelijk is.

4.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. Vanaf 1 juli 2016 is de omgang met archeologie geregeld in de Erfgoedwet en het overgangsrecht.

De gemeente Beemster heeft haar gemeentelijk archeologiebeleid verwoord in de Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster 2003. De locatie ligt op de archeologische beleidskaart in het 'overige gebied' waarbij een lage verwachting geldt op het aantreffen van archeologische resten. In 2008 heeft de gemeenteraad van Beemster dan ook besloten dat voor het overig gebied archeologisch onderzoek vervalt. Dit is echter foutief in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 opgenomen. Gezien de ligging van het perceel Middenweg 82 is de kans op archeologische (toevals)vondsten niet aanwezig. Daarom is in het nu voorliggende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Op grond van het historisch gebruik van de gronden is er geen aanleiding om bodemverontreiniging op de locatie te verwachten. Geconcludeerd wordt dat de risico's met betrekking tot bodem relatief beperkt zijn. De bodemkwaliteitskaart geeft voor het plangebied geen aandachtspunten aan. Er is een ontheffing aangevraagd voor het uitvoeren van bodemonderzoek. Het plan komt in aanmerking voor deze ontheffing waardoor een NEN5740 onderzoek niet nodig is.

4.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

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

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl³. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Het oppervlak van de te bouwen stal (inclusief dakoverstekken) bedraagt circa 430 m². Daarnaast wordt maximaal 600 m² waterdoorlatende verharding aangelegd. De totale verhardings-toename bedraagt hiermee circa 1.030 m². Voor deze locatie volstaat 10% compensatie ten opzichte van de verhardingtoename. De compensatie zal plaatsvinden door de bestaande watergang te verbreden. Bij een verhardingtoename van ca. 1.050 m² is er 103 m² extra open water nodig. De watercompensatie vindt plaats door de noordelijk gelegen sloot te verbreden tussen de beide dammen. Dit betreft een lengte van 165 meter waarbij de sloot ca. 65 cm zal worden verbreed op de waterlijn met een talud van minimaal 1:2.

Het huidige waterpeil ter plaatse is Dynamisch en vastgesteld op NAP -4,62 m. Het nieuwe water moet ten alle tijden in open verbinding staan met het bestaande watersysteem. Zo kan deze watergang meedoen in de peilfluctuaties en ontstaat er een robuust watersysteem.

Waterkwaliteit en riolering

Afvalwater vanaf het te realiseren toilet en het spoelwater dat via 7 putten wordt afgevoerd, wordt aangesloten op het langs de weg aanwezige persriool. Het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.4 Flora- en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of natuurbeschermingsgebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen. Er is een quickscan natuur⁴ uitgevoerd waarin de ruimtelijke ingreep is getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van natuur.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht als gevolg van de ontwikkelingen in het projectgebied. De delen van het NNN en de Natura 2000-gebieden

³ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

⁴ Quickscan Middenweg 82 te Middenbeemster, Adviesbureau Eco-logisch, 6 april 2017

liggen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied. Daarnaast zijn de ruimtelijke ingrepen kleinschalig.

4.4.2 Soortenbescherming

De omgeploegde akkerbouwvelden bieden weinig tot geen natuurwaarden. Het projectgebied kan fungeren als foerageergebied van vleermuizen. De watergangen langs het projectgebied vormen lijnvormige landschapselementen, welke kunnen fungeren als vliegroute van vleermuizen. Overige beschermde soorten worden niet verwacht voor te komen door het ontbreken van geschikt habitat. Negatieve effecten als gevolg van de geplande werkzaamheden worden daarvoor niet verwacht. Er is geen aanvullend onderzoek naar beschermde soorten nodig alvorens men met bouwen van een KI-station wil beginnen.

In het kader van de Wet natuurbescherming is er dan ook geen bezwaar om de werkzaamheden uit te voeren.

4.5 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is voor een KI-station een afstand van 30 meter tot verblijfsfuncties opgenomen in verband met geur en geluid. De meest nabij gelegen woning en maatschappelijke functies zijn op circa 50 meter van het bouwvlak en circa 80 meter van de te realiseren stal gelegen. De voorgenomen realisatie van het KI-station staat een goed woon- en verblijfklimaat voor omliggende functies niet in de weg.

Voor de opslag van mest is het Activiteitenbesluit van toepassing. Hierin is geregeld dat ter voorkoming van onaanvaardbare geurhinder een afstand in acht moet worden genomen van 50 meter van de opslag tot geurgevoelige objecten. De opslag van mest vindt plaats in een mobiele kipwagen achter de stal. Er wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseis uit het Activiteitenbesluit.

4.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Er worden geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt.

4.7 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. De CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317)' geeft geen kencijfers voor een KI-station. Volgens de CROW kencijfers wordt voor een manege in het buitengebied 4,0 verkeersbewegingen door motorvoertuigen per bezette box/paard aangehouden. Er is ruimte voor 12 paarden. Uitgegaan wordt van circa 48 verkeersbewegingen op dagen dat het KI-station geopend is. De Middenweg betreft een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. De weg heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer af te wikkelen. Daarnaast vervalt het verkeer van en naar het voormalige transportbedrijf.

Dezelfde CROW-publicatie geeft aan dat een manege in het buitengebied gemiddeld moet voorzien in 0,3 tot 0,5 parkeerplaatsen per paardenbox. Dit betekent een behoefte van 4 tot 6 parkeerplaatsen. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe stal wordt voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte gerealiseerd voor het halen en brengen van de paarden met auto's met

trailers en paardenvrachtwagens. Parkeren wordt op eigen terrein gefaciliteerd waarbij minimaal 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

In dit geval valt het initiatief niet binnen één van de genoemde categorieën van de regeling 'niet in betekende mate'. Er is een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 50 motorvoertuigen (waarvan 50% vrachtverkeer) is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling. De resultaten van de berekening zijn hieronder weergegeven.

Jaar van planrealisatie	2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,26
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekende mate is en er geen nader onderzoek nodig is. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen knelpunten voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Bij ontwikkeling van nieuwe functies die een risico kunnen veroorzaken of bij ontwikkeling van risicogevoelige functies dient onderzoek plaats te vinden naar eventuele gevolgen voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

Op circa 800 meter van het plangebied ligt een buisleiding van de NAM. Gezien deze afstand is nader onderzoek naar een mogelijke verhoging van het groepsrisico niet nodig. Ook is er geen invloed op het plaatsgebonden risico.

Risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied.

4.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf
- Water
- Waarde – Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
 - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
 - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
 - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
 - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- **Artikel 3: Bedrijf**

Binnen de bestemming Bedrijf is uitsluitend een KI-station mogelijk. Binnen het bouwvlak is naast bedrijfsgebouwen ook een bedrijfswoning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 3 meter respectievelijk 6 meter. Het bouwvlak mag voor maximaal 42% worden bebouwd. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan het gebruik onder voorwaarden worden gewijzigd in 'Agrarisch', 'Agrarisch – Paardenhouderij' of 'Wonen'.

- **Artikel 4: Water**

De waterloop ten noorden van het plangebied zal iets worden verbreed tussen de beide dammen. Binnen de bestemming Bedrijf is water mogelijk. Omdat binnen de agrarische bestemming geen water is opgenomen binnen de bestemmingsomschrijving, is voor dit deel van de verbreding van de waterloop de bestemming Water opgenomen.

- **Artikel 5: 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. Voor werken met een omvang groter dan 5.000 m² is een afwijkingsmogelijkheid (omgevingsvergunningplicht) opgenomen waarbij moet worden aangetoond dat de aanwezige waarden niet aangetast worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- **Artikel 6: Antidubbeltelregel**

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

- **Artikel 7: Algemene gebruiksregels**

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

- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken. Onder deze algemene afwijkingsregels is tevens een regeling opgenomen voor vervangende bouw.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 9: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 10: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. Voor eventuele kosten door planschade wordt tussen gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

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

HHNK geeft aan dat bij een substantiële verhardingstoename geen negatieve effect, als gevolg van een versnelde afvoer (van hemelwater), op het nabijgelegen oppervlaktewater mag ontstaan. Wanneer er onder de doorlatende verharding ook een dik zand en granulaatpakket komt, waar minimaal hoeveelheid van minimaal 60 mm hemelwater (tijdelijk) kan worden geïnfiltreerd en vastgehouden en als er onder dat pakket drainage wordt aangelegd, dan is watercompensatie niet nodig.

In overleg met HHNK is besloten om de verhardingstoename te compenseren door de noordelijk gelegen (smalle) watergang iets te verbreden. Paragraaf 4.3 is naar aanleiding hiervan aangepast.

De Veiligheidsregio heeft aangegeven geen noodzaak te zien om een advies uit te brengen.

De provincie Noord-Holland vraagt in haar vooroverlegreactie verduidelijking over de erfinrichting in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij om de locatie van de extra verharding, erfbeplantingen en erfafscheidingen. Daarnaast wordt aangegeven dat het plan 'des Beemsters' aanwijzingen geeft over bouwvorm en kleur van stallen in de Beemster. Het doel is dat de nieuwe bebouwing opgaat in de omgeving. Denk ook bij het voorzien van erfafscheidingen aan dit doel.

Mede omdat het bestemmingsplan gecoördineerd wordt met de omgevingsvergunning kan de gemeente goed sturen op de ruimtelijke kwaliteit. De stal en paddock zijn achter de bestaande bebouwing gesitueerd waardoor de zichtlijn over de oprit is geborgd. Wat betreft de erfinrichting zal de benodigde extra verharding tbv parkeer- en manoeuvreerruimte in het verlengde van de bestaande verharding worden aangelegd. Er wordt geen extra erfbeplanting aangebracht. De omheining van de paddock wordt niet hoger dan 1,5m en bestaat uit houten palen met bruin schriklint dat passend is bij de omgeving. De nieuwe situatie voldoet aan de Beemster uitgangspunten ten aanzien van de kaprichting en ligging van bijgebouwen. Aspecten als kleur- en materiaalgebruik staat los van het bestemmingsplan is in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen reeds door de welstandscommissie beoordeeld.

7.2 Procedure

De eigenaren van nabijgelegen panden zijn door de initiatiefnemer over het plan voor het KI-station geïnformeerd. Er zijn geen bezwaren naar voren gekomen tegen het plan. Op grond hiervan is voor dit bestemmingsplan volstaan met enkel de formele terinzagetermijn.

De gemeenteraad heeft besloten om de coördinatieregeling toe te passen voor het plan. De coördinatieregeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te besluiten. Dit betekent dat hiervoor gelijktijdig dezelfde procedure wordt doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning zijn op grond

van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 6 november tot en met 18 december 2017, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorend besluit hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Beemster en zijn ook op de gemeentelijke website gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is daarbij gedurende de terinzagetermijn tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

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

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Middenweg 82, Middenbeemster' met identificatienummer NL.IMRO.0370.2017Middenweg82-VA01 van de gemeente Beemster.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.8 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.9 bedrijfs/dienstwoning:

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijgebouw:

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

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.19 cultuurhistorisch deskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake cultuurhistorie.

1.20 cultuurhistorische waarde:

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

1.21 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.22 dakoverstek:

de breedte van de dakrand (inclusief de goot) welke zich buiten de verticale projectie van de gevel bevindt.

1.23 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van dat gebouw en voor zover de regels deze inrichting niet verbieden.

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.26 KI-station:

een bedrijf gericht op het kunstmatig insemineren van dieren;

1.27 landschapswaarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.28 landschapsdeskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake natuur en landschap.

1.29 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.30 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.31 uitbouw:

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

1.32 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.33 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 het peil:

de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of, indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door het bevoegd gezag vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

2.9 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een KI-station;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken waaronder bedrijfsgebouwen;
- c. een woning ten behoeve van het bedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'pad' uitsluitend een erfpad met bijbehorende beplanting;
- e. paddocks, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – paddocks';
- f. wegen en paden;
- g. groen- en watervoorzieningen;
- h. open terreinen, zoals parkeer-, opslag-, laad- en losplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Het maximaal bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- c. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan met in achtname van de volgende regels:
 1. de bedrijfswoning mag uitsluitend als stolpwooning worden gebouwd;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 3. de inhoud mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
 4. de dakhelling van de piramidekap mag niet minder dan 45 graden en niet meer dan 52 graden bedragen;
 5. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2,5 m te bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m;
- c. de diepte van aan- of 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- of 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 mag 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 graden en niet meer dan 60 graden 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;
- h. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag niet meer 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van silo's en tanks mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van landhekken mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 4 m bedragen.
- g. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen'
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paddock' is het toegestaan paddocks te realiseren, waarbij de bouwhoogte van de omheining niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
- i. bouwwerken ten behoeve van mestopslag mogen uitsluitend achter het hoofdgebouw worden opgericht.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.2 sub e voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg mits de openheid van het landschap niet wordt aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gebouwen voor een webwinkel;
- c. het gebruik, het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- d. het gebruik, het aanwezig of opgeslagen hebben in enigerlei vorm van andere al dan niet afgedankte stoffen of materialen, van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het bedrijf;
- e. het aanleggen of aanwezig hebben van een paddock buiten het bouwvlak;
- f. permanente buitenopslag.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen ten behoeve 'Agrarisch', 'Agrarisch – Paardenhouderij' en 'Wonen' met inachtneming van de volgende regels:

- a. de nieuwe functie mag geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- b. de nieuwe functie mag alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) bouwvlak;
- c. de nieuwe functie mag geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;
- d. voor het wijzigen ten behoeve van 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Paardenhouderij' geldt de volgende aanvullende regel:
 - 1. het bepaald in artikel 3 'Agrarisch' danwel artikel 7 'Agrarisch – Paardenhouderij' van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is van overeenkomstige toepassing.
- e. voor het wijzigen ten behoeve van 'Wonen' gelden aanvullend nog de volgende regels:
 - 1. wijziging is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de bedrijfsfunctie;

2. karakteristieke bedrijfswoningen of -gebouwen mogen worden gesplitst in maximaal twee woningen indien wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;
3. er mag maximaal één vrijstaande nieuwe woning worden gebouwd (bij voorkeur in of tegen bestaand bebouwd gebied), mits minimaal 1.000 m² van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (incl. zekerstelling) en dit bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
4. het bepaalde in artikel 22 'Wonen' van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van een nieuw op te richten woning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4 en 7 m.

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 voor zover aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan.

4.2 Bouwregels

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

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

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

5.2 Bouwregels

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

5.3 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%. Deze afwijking is niet van toepassing op (bedrijfs)woningen;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Middenweg 82, Middenbeemster'.