

Hobrederweg 46 te Middenbeemster



BESTEMMINGSPAN

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1 Locatie	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Beoogde situatie	8
2.4 Vigerend bestemmingsplan	8
2.5 Totstandkoming van het plan	9
<b>Hoofdstuk 3 Ruimtelijk Beleid</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
<b>Hoofdstuk 4 Voorwaarden wijzigen bestemmingsplan</b>	<b>18</b>
4.1 Wijzigingsregels	18
4.2 Conclusie	19
<b>Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten</b>	<b>20</b>
5.1 Bodem	20
5.2 Geluid	20
5.3 Luchtkwaliteit	20
5.4 Geurhinder	21
5.5 Hinder van bedrijven	21
5.6 Water	21
5.7 Flora en Fauna & Cultuurhistorie	22
5.8 Externe veiligheid	23
5.9 Verkeer en parkeren	23
5.10 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten	23
<b>Hoofdstuk 6 Planopzet</b>	<b>24</b>
<b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
7.1 Financiële haalbaarheid	27
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	27
<b>Regels</b>	<b>29</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>30</b>
Artikel 1 Begrippen	30
Artikel 2 Wijze van meten	38
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>39</b>
Artikel 3 Agrarisch	39
Artikel 4 Tuin	41
Artikel 5 Wonen	42
Artikel 6 Water	44
Artikel 7 Waarde-Cultuurhistorie	45

<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>46</b>
Artikel 8	Anti-dubbelregel	46
Artikel 9	Algemene bouwregels	47
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	48
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 12	Overige regels	50
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>51</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	51
Artikel 14	Slotregel	52



## Toelichting

Behorende bij het "Bestemmingsplan Hobrederweg 46 te Middenbeemster".

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het perceel aan Hobrederweg 46 in de Middenbeemster is al langere tijd niet meer in gebruik als agrarisch perceel. Het perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming en de wens is dit om te zetten naar een woonbestemming.



*Figuur 1: Aangezicht van het perceel Hobrederweg 46 Middenbeemster*

Voor deze functiewijziging biedt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming onder bepaalde voorwaarden om te zetten in een woonbestemming. Dit principeverzoek is voorgelegd aan de gemeente Beemster. In de beantwoording van het principeverzoek heeft de gemeente aangegeven in beginsel medewerking te willen verlenen aan de wijziging en heeft daaraan enkele voorwaarden verbonden. Aangezien het bouwvlak gelegen achter het perceel van de Hobrederweg 46 planologisch gekoppeld is aan het perceel van Hobrederweg 46 dient een bestemmingsplan te worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan motiveert dat medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming aan de Hobrederweg 46 te Middenbeemster. Het voorliggende plan betreft dus een bestemmingsplan en geen wijzigingsplan.

### 1.2 Leeswijzer

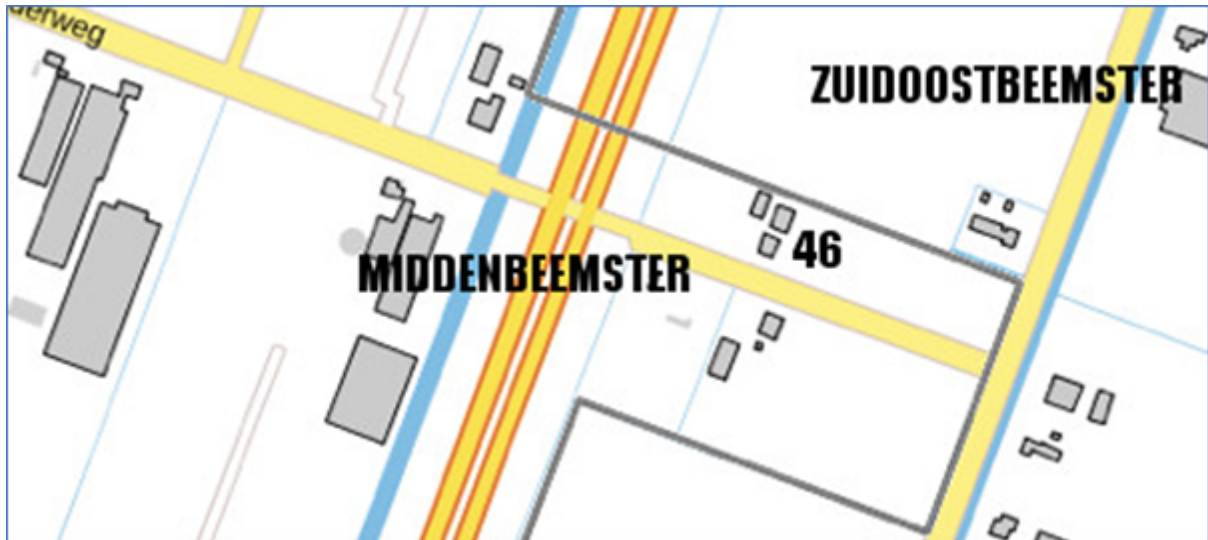
De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het gemeentelijk beleid over het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de wijzigingsregels. Deze wijzigingsregels vormen het beleidskader waaraan het plan moet voldoen.

In hoofdstuk 5 wordt de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, water, archeologie en cultuurhistorie beschreven. Dit is het wettelijke kader waaraan het plan moet voldoen. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingsmethodiek. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Hobrederweg in de Middenbeemster. De Hobrederweg is een rustige weg die doorloopt tot in de Zuidoostbeemster. Het perceel Hobrederweg 46 ligt ingeklemd tussen de A7 aan de westzijde en de Purmerenderweg aan de oostzijde. Ten noorden van het perceel bevindt zich een agrarisch bestemd perceel en aan de Purmerenderweg 24 een perceel met bestemming wonen en tuin.



Figuur 2: ligging plangebied in de Beemster

### 2.2 Huidige situatie

De perceelsvorm van de Hobrederweg 46 is langwerpig. Het perceel is voor het grootste deel in gebruik als grasland.

De woning is aan de voorzijde van het perceel gelegen en middels een brug bereikbaar vanaf de Hobrederweg. De aanwezige schuren en rijbak liggen achter de woning.





Figuur 3: Huidige situatie

Het perceel is bestemd voor een agrarisch bedrijf, wonen ten behoeve van het bedrijf en erven. Op het perceel mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

### 2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt een deel van de bestemming van het perceel van agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming en wordt de paardenbak toegestaan.

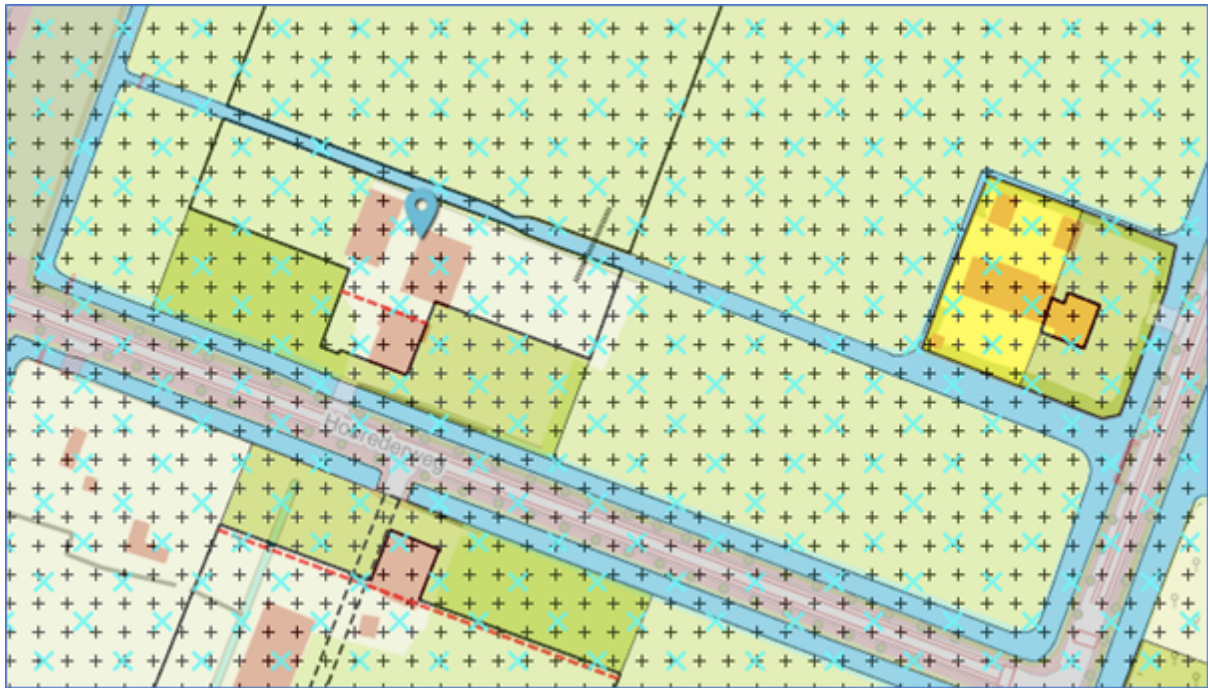
De uiterlijke verschijningsvorm van de woning, schuren en rijbak verandert hierbij niet.

De nieuwe bestemming zal geen gevolgen hebben voor de ruimtelijke hiërarchie op het perceel.

### 2.4 Vigerend bestemmingsplan

De Hobrederweg 46 is opgenomen in het "Bestemmingsplan Buitengebied 2012" van de gemeente Beemster. Dit plan is vastgesteld op 10 juli 2012. Het perceel is bestemd als 'Agrarisch' (artikel 3) en 'Tuin' (artikel 19). Agrarische gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven, de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf, wonen ten behoeve van het bedrijf en erven. De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erfpad met bijbehorende beplanting.





Figuur 4: Uitsnede "Bestemmingsplan Buitengebied 2012"

Naast de bestemming 'Agrarisch' en 'Tuin' zijn ook dubbelbestemmingen van toepassing op het perceel. De dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' (artikel 27) heeft het beschermen van de aanwezige archeologische waarden tot doel. Hierbij is een onderscheid gemaakt in een aantal categorieën. Op het perceel Hobrederweg 46 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde -4' van toepassing. Deze aanduiding geeft aan dat op de bedoelde gronden geen bouwwerken worden gebouwd voor zover zij betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,35 meter en een oppervlakte hebben van meer dan 50 m<sup>2</sup>.

De dubbelbestemming 'Waarde -Cultuurhistorie' (artikel 28) waarborgt de waarde van het Beemster cultuurlandschap. 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 afwijkingsmogelijkheid is opgenomen indien voldoende is aangetoond dat de aanwezige waarden niet aangetast worden.

## 2.5 Totstandkoming van het plan

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. Het perceel heeft een connectie met het achterliggende perceel en behoort tot het bouwvlak. Dit betekent dat bij aanpassing van het plan het achterliggende bouwvlak meegenomen moet worden in het bestemmingsplan. Het achterliggende bouwvlak vervalt in het nieuwe bestemmingsplan.

Voor de gewenste functiewijziging dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 Wro. Burgemeester en wethouders bereiden een bestemmingsplan voor en publiceren dit in de Staatscourant, huis- aan huisblad en langs de elektronische weg, waarbij het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren brengen bij de Gemeenteraad. Gedurende de inzageperiode ligt het ontwerp

bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting) ter inzage.

De gemeenteraad beslist binnen twaalf weken na terinzagelegging van het ontwerpbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant, het huis- aan huisblad en via de elektronische weg.

Het vastgestelde bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan tegen het besluit beroep worden ingesteld door degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend evenals belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is ingediend. Is een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ingediend dan treedt het besluit van de gemeenteraad niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

## Hoofdstuk 3 Ruimtelijk Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR is in maart 2012 vastgesteld. De focus van de SVIR ligt op een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve Rijksbetrokkenheid op slechts 13 nationale belangen. Daarnaast versterkt de SVIR het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en vooral de gemeente.

Eén van de nationale belangen is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De regeling is neergelegd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. En 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 Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

#### Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

*"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

#### Conclusie

Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Het plan betekent geen

substantiële verandering ten opzichte van het huidige planologisch regime en daarom is geen sprake van een nieuwe stedelijke functie die ladderplichtig is.

### 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels omgevingsrecht (Barro). De AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Met deze AMvB geeft het Rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Het plangebied ligt in het Werelderfgoed de Beemster. De gemeente dient af te wegen of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met doelen van nationaal belang.

#### *Conclusie*

Met de functiewijziging van agrarisch naar woonbestemming blijft de leefbaarheid en veiligheid gewaarborgd. Daarnaast is het van belang dat (inter)nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten behouden blijven en versterkt worden. In het gemeentelijk beleid zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische landschap opgenomen en verder vertaald naar richtlijnen die gehanteerd moeten worden om een balans te vinden tussen het behoud en de ontwikkeling van kwaliteiten in het gebied. Het nationaal belang komt door deze functiewijziging dan ook niet in het geding.

### 3.1.4 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Hiermee wordt een volgende ambitieuze stap gezet in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

#### *Conclusie*

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met het bepaalde in het waterplan.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie 'Noord-Holland 2040'

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld (in werking getreden op 3 november 2010). In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

### 3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de PRV zijn de regels vastgelegd waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De laatste wijziging van de PRV is op 23 april 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot agrarische bouwpercelen, glastuinbouw en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie aangepast. De gewijzigde PRV is op 2 mei 2018 in werking getreden.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 10 april 2018. De Leidraad 2018 is in de PRV verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis).

In artikel 15 van de PRV is ingegaan op de eisen die gesteld worden aan de ruimtelijke kwaliteit bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn alleen mogelijk indien de Leidraad daarbij wordt toegepast.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

a rekening wordt gehouden met:

*i de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;*

*ii de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;*

b hierbij wordt betrokken:

*i de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;*

*ii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;*

*iii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.*

Artikel 22 van de PRV geeft een kader voor ontwikkelingen binnen 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. De 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 het voorliggende plan veranderen de kernkwaliteiten van het gebied niet.

Het plangebied ligt in het ensemble Schermer-Beemster (Leidraad). Het ensemble Schermer-Beemster ligt in het hart van Noord-Holland en maakt onderdeel uit van het voormalig Nationaal landschap Laag Holland. De kernkwaliteiten van De Beemster zijn verbeeld op de kopergravure 'Bedyckte Beemster' uit 1644. Voor het ensemble Schermer-Beemster zijn voor De Beemster de drie provinciale kernwaarden als volgt ingevuld:

- *de landschappelijke karakteristiek*: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen. De landschappelijke karakteristiek van De Beemster wordt gevormd door een raster met gelijkwaardige wegen en vaarten die allemaal beplant zijn. Dit zorgt voor een droogmakerij met

zeer herkenbare indeling in vierkanten. Aan de rand zijn de Beemstervierkanten afgekapt door de ringdijk. De geometrische indeling komt op verschillende schaalniveaus terug in sloot- en wegenpatroon, kavelverdeling, -inrichting en de bebouwing. De vierkante opzet van de erven met een vaste situering van de boerderijen (stolpen) in De Beemster is uniek.

- *openheid en ruimtebeleving*: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten. In De Beemster begrenzen de laanbeplanting en bebouwing langs rasterwegen de openheid. Hierdoor ontstaan grote vierkante 'kamers' met daarbinnen een verdere opdeling in rechthoekige kavels.
- *de ruimtelijke dragers*: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (Makke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken. De ringdijk van De Beemster is in tegenstelling tot die van de Schermer beplant. Het polderraster bestaat uit hoger gelegen, beplante wegen. De hooggelegen en beplante snelweg A7 volgt daardoor deels het raster van de polder en is als zodanig beeldbepalend.



Afbeelding: de verhoogde ligging van de A7 met rechts het plangebied. Bron: Google opname datum juli 2008

In de Leidraad onderkent de provincie de dynamiek als gevolg van onder andere schaalvergroting en verbreding van de bedrijfsvoering, waardoor het gebruik van boerderijen en erven verandert. Deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn van invloed op het landelijk karakter en de open structuur van het gehele ensemble.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en;
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Voor de uitwerking van de ambitie op het niveau van de Beemster sluit de Leidraad aan bij het gemeentelijk beleid. Relevante uitspraken (Leidraad) zijn dat ruimtelijke kwaliteit gebaat is bij:

- Behoud voorsloten en kavelsloten ('Kopergravure-sloten').
- Behoud en herstel van de beplanting van de wegen.
- Ontwikkel bebouwing alleen aan de kopse kanten van percelen.
- Handhaaf op het erf de naar achterliggende rooilijn, plaats de bebouwing op vaste afstand van de weg.
- Houd (stolp)boerderijen beeldbepalend.
- Bebouwing op afstand van de wegsloot creëert een royaal karakter. Houd de rooilijnprincipes aan voor de bebouwing en plaats nieuwe agrarische bebouwing achter de stolp.
- Handhaaf het ordeningsprincipe van een raster van vierkanten en handhaaf het onderscheid in representatief voorerf en functioneel achtererf.
- Beplanting van het erf is een essentieel onderdeel van het weelderige beeld. Voeg nieuwbouw in met beplanting op de erfranden.
- De oevers van het traditionele voorerf zijn begroeid met gras en lopen door tot aan de slootkant. Voorkom het gebruik van hoge beschoeiingen.



### *Conclusie*

Deze functiewijziging is in lijn met de "Provinciale Ruimtelijke Verordening" en de "Structuurvisie 2040". De kwaliteiten worden behouden en/of versterkt door in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' op te nemen. Deze dubbelbestemming waarborgt de waarde van het Beemster cultuurlandschap.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Beemstermaat - Structuurvisie van de gemeente Middenbeemster**

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

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

### *Conclusie*

Door het wijzigen van de functie van agrarisch naar wonen veranderen bovengenoemde kernwaarden niet.

### **3.3.2 Beemster omgevingsnota**

De "Beemster Omgevingsnota" is vastgesteld op 10 juli 2012. Het doel van de omgevingsnota is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. De omgevingsnota richt zich primair op de belevingswaarde van de omgeving.

### *Conclusie*

In de omgevingsnota wordt niet geregeld welke functies op welke plek komen en hoe omvangrijk en flexibel het programma is. Dit soort zaken regelt het bestemmingsplan.

### **3.3.3 Woonvisie Beemster 2008+**

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

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

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan past binnen de woonvisie van de gemeente Beemster.

### 3.3.4 Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster

De gemeente Beemster heeft in januari 2003 de "Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster" vastgesteld. Het doel van het archeologiebeleid is om op een effectieve, controleerbare en klantvriendelijke wijze met het archeologisch erfgoed om te gaan. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen kunnen in een vroeg stadium worden geïnformeerd welke archeologiecriteriën van toepassing zijn. In de beleidsnota worden archeologische waarden beschreven en wordt voorgesteld hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen geregeld dient te worden.

Op de archeologische beleidskaart ligt het plangebied in het 'overig gebied' (specifieke vorm van waarde - 4) waar een lage verwachting geldt voor het vinden van archeologische resten. Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Beemster dan ook besloten dat voor het 'overig gebied' archeologisch onderzoek vervalt. Dit besluit is echter niet overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Gezien de ligging van het plangebied is de kans op archeologische toevalsvondsten niet aanwezig.

#### *Conclusie*

In de regels van het bestemmingsplan geen dubbelbestemming waarde archeologie opnemen.

### 3.3.5 Polder Paarden -Beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken

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

Het oprichten van een paardenbak op een woonbestemming of een bestemming die als zodanig wordt gebruikt, is in strijd met het bestemmingsplan.

Middels een herziening van het bestemmingsplan worden nieuwe paardenbakken voor particulieren alleen toegestaan bij een woonbestemming onder de hieronder genoemde voorwaarden. De basis van deze voorwaarden is gelegd in de nota "(Be)houd Buitengebied Beemster (Landelijk)".

Het gebruik van paardenbakken zal niet leiden tot geurhinder. Een belangrijk aandachtspunt is de toepassing van verlichting. Lichtmasten mogen daarom alleen binnen het bebouwingsvlak worden gerealiseerd en niet hoger zijn dan 5 meter. De plaatsing van de lichtmasten mag niet leiden tot lichtoverlast bij omringende woningen. Om lichtoverlast te beperken, verdient het daarom de voorkeur meerdere lichtpunten met minder intensiteit te plaatsen boven het plaatsen van één groot lichtpunt.

Wanneer wordt een paardenbak bij een woonbestemming toegestaan?

- het eigendomsperceel moet groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup>;
- de paardenbak mag niet groter zijn dan 800 m<sup>2</sup>;
- de paardenbak moet in lengterichting worden aangelegd;
- de paardenbak moet op gearceerde gronden worden aangelegd;
- ingeval de gearceerde gronden kleiner zijn dan 1500 m<sup>2</sup> en bestaande bebouwing realisering van een paardenbak binnen gearceerde gronden onmogelijk maakt, mag de paardenbak in z'n geheel op productiegebied I worden gerealiseerd;
- ingeval de gearceerde gronden kleiner zijn dan 1500 m<sup>2</sup> dient de paardenbak binnen 40 meter vanaf de grens van gearceerde gronden met productiegebied I te worden gerealiseerd;
- ingeval de oppervlakte van de gearceerde gronden ligt tussen 1500 m<sup>2</sup> en 2500 m<sup>2</sup> en bestaande bebouwing realisering van een paardenbak binnen gearceerde gronden onmogelijk maakt, mag de paardenbak deels op productiegebied I worden gerealiseerd;
- ingeval de oppervlakte van de gearceerde gronden ligt tussen 1500 m<sup>2</sup> en 2500 m<sup>2</sup> dient de paardenbak binnen 20 meter vanaf de grens van gearceerde gronden met productiegebied I te worden gerealiseerd;
- de paardenbak dient in ieder geval binnen 100 meter van de bestemming wegen te worden gerealiseerd;

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

*Conclusie*

Op basis van de beleidsnota is het mogelijk binnen het plan een paardenbak te realiseren. De paardenbak dient echter binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' en indien mogelijk in het verlengde van de woning te worden gesitueerd. Daarnaast dient de paardenbak ingepast te worden in samenhang met de overige bebouwing en functies op het erf. De paardenbak kan vanwege de afwijkende vorm niet achter de woning worden gesitueerd, maar is in samenhang met de schuur-stal, de woning en de groentetuin gepositioneerd op het erf.

## Hoofdstuk 4 Voorwaarden wijzigen bestemmingsplan

Het plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat op het perceel binnen de huidige bestemming slechts wonen ten behoeve van het bedrijf is toegestaan. De agrarische bebouwing is echter op deze locatie niet meer als zodanig in gebruik. Daarnaast wil men hobbymatig paarden houden. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt het hebben van een paardenbak gezien als strijdig gebruik. Wel heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid middels een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels en een paardenbak onder bepaalde regels toe te staan. In dit hoofdstuk zijn de betreffende wijzigingsartikelen opgenomen en wordt het plan in cursief getoetst aan de wijzigingsregels.

### 4.1 Wijzigingsregels

In het vigerende bestemmingsplan ' Buitengebied 2012' is opgenomen dat in het geval van vrijkomende agrarische bebouwing burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch' kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende van toepassing zijnde regels:

- a. nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied; *Gelet op de ligging en inrichting van het perceel voldoet het plan aan deze voorwaarde*
- b. nieuwe niet-agrarische functies mogen alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) agrarische bouwvlak; *Het plan voldoet aan deze voorwaarde*
- c. nieuwe niet-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en woonfuncties; *Het plan voldoet aan deze voorwaarde*
- d. voor het wijzigen ten behoeve van "Wonen" gelden aanvullend nog de volgende regels:
  - a. wijziging is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de agrarische functie; *Het plan voldoet aan deze voorwaarde*
  - b. de bebouwing van de karakteristieke hoofdgebouwen mag functioneel worden gesplitst in maximaal twee woningen met instandhouding van het oorspronkelijke karakter van de bebouwing; *niet van toepassing*
  - c. er mag maximaal één vrijstaande nieuwe woning worden gebouwd (bij voorkeur in of tegen bestaand bebouwd gebied), mits minimaal 1.000 m<sup>2</sup> van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (incl. zekerstelling) en dit bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit; *niet van toepassing*
  - d. het bepaalde in artikel 22 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van een nieuw op te richten woning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4 en 7 m; *niet van toepassing*

Binnen de bestemming 'Wonen' mag een paardenbak aanwezig zijn onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend eigendomspercelen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> komen voor deze afwijking in aanmerking; *Het perceel is 11.890 m<sup>2</sup>, het plan voldoet aan deze voorwaarde*
- b. per perceel mag slechts één paardenbak worden aangelegd op gronden binnen het bestemmingsvlak en buiten het bouwvlak; *Het plan voldoet aan deze voorwaarde*
- c. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>; *Het plan voldoet aan deze voorwaarde*
- d. de paardenbak dient in het verlengde van de bestaande bebouwing te worden gesitueerd; *Het perceel is niet dwars op de weg maar parallel aan de weg gelegen. De situering is hierdoor niet in het verlengde van het woonhuis, maar wel achter de woning gelegen, in samenhang gepositioneerd op het erf met de schuur-stal en de woning en uit het zicht door de groentetuin*
- e. lichtmasten mogen worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter, mits zij niet leiden tot lichtoverlast; *Niet van toepassing*
- f. de paardenbak mag vaneen omheining worden voorzien waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter; *Het plan voldoet aan deze voorwaarde*

## 4.2 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van 'Artikel 3.25 Vrijkomende agrarische bebouwing'. Bovendien voldoet het plan aan de voorwaarden van 'Artikel 22.10 Afwijken van de gebruiksregels voor de bestemming Wonen' om de paardenbak te realiseren. Ondanks dat geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, vanwege het achterliggende bouwvlak is de functiewijziging verder wel passend binnen de huidige bestemmingsregels.

## Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving moet zijn opgenomen van de wijze waarop de in hoofdstuk 5 van de wet Milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen in het plan zijn betrokken. In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten.

### 5.1 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het daadwerkelijke gebruik verandert niet, waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

### 5.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De huidige bedrijfswoning ligt binnen de invloedssfeer van de A7. De Wet geluidhinder kent het begrip echter bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning, waarvoor het mogelijk is een hogere waarde (als nodig) te verlenen. Dit geldt natuurlijk alleen voor bedrijfswoningen die zijn gelegen in een geluidszone.

De planlocatie ligt buiten de invloedssfeer van spoorlijnen en industrieterreinen. Het onderdeel luchtverkeerslawaaai is hier ook niet van toepassing.

#### *Beoordeling en conclusie*

Omdat in de bestaande situatie al een woning volgens de Wet geluidhinder aanwezig is, vormt geluid geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### 5.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

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



#### *Beoordeling en conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging. De ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **5.4 Geurhinder**

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen.

#### *Beoordeling en conclusie*

In de huidige situatie is het geurgevoelige object al aanwezig. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

### **5.5 Hinder van bedrijven**

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De afstanden zijn richtinggevend, met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken. Rondom het plangebied vinden agrarische activiteiten plaats en zijn mogelijkheden tot het uitoefenen van agrarische bedrijven. Bij woningen moet er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn. Bestaande bedrijven mogen niet onevenredig worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

#### *Beoordeling en conclusie*

De bestaande bedrijfswoning op het perceel van initiatiefnemers wordt in het kader van het Barim al gezien als gevoelig object. Tegenover het perceel van initiatiefnemer is een agrarisch perceel gelegen. Op dit perceel is op dit moment geen agrarisch bedrijf gevestigd. De ontwikkeling vormt voor omliggende bedrijven daarom geen grotere belemmering dan de huidige situatie.

### **5.6 Water**

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeente vooroverleg moet hebben met het waterschap en de provincie (art. 3.1.1 Bro). En volgens artikel 3.1.6 Bro moet het resultaat van het overleg in de toelichting op het plan worden verwoord. Het Bro geeft bovendien expliciet aan dat de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Het watertoetsproces is ook verplicht voor een 'omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan'. Zie hiervoor art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en art. 5.20 en art. 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor).

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om zowel grond- als oppervlaktewater.

*Beoordeling en conclusie*

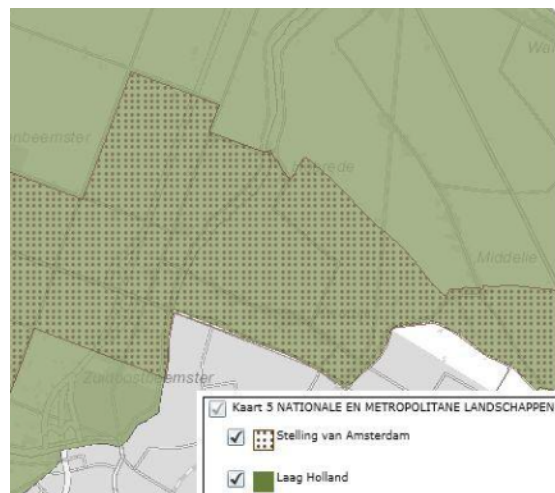
Het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier is op 27 maart 2018 geïnformeerd over het plan Bestemmingsplan Hobrederweg 46 te Middenbeemster via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

**5.7 Flora en Fauna & Cultuurhistorie**

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebieds-bescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



*Polder Zeevang (Natura 2000)*  
 bron:  
<https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>



*Cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsgebieden (Bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie)*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt ten oosten van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied "Polder Zeevang". Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op het Natura 2000 gebied.

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

### *Beoordeling en conclusie*

Er dient rekening gehouden te worden met de kernkwaliteiten van het landschap. In het bestemmingsplan vindt deze waarborging plaats door de toepassing van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

## 5.8 Externe veiligheid

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

In navolgende afbeelding is de uitsnede vanuit de landelijke risicokaart opgenomen. De snelweg A7, een buisleiding en het pompstation zijn zichtbaar op de kaart.



*Uitsnede risicokaart, ligging planlocatie bij rode ster (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

### *Beoordeling en conclusie*

In de huidige situatie is al een bedrijfswoning aanwezig op het perceel. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## 5.9 Verkeer en parkeren

De Hobrederweg is een lokale weg. Aan deze weg liggen diverse percelen, bedoeld voor agrarische bedrijven en wonen. Ieder perceel heeft een eigen ontsluiting op de Hobrederweg. De weg heeft een overwegend lokale functie voor het direct aangrenzende gebied en de percelen. Door de functieverandering van agrarisch naar wonen zal de verkeerssituatie verbeteren. Wat betreft parkeren is er voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf.

### *Beoordeling en conclusie*

Met een woonbestemming verbetert de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied. Wat betreft parkeren zijn er op eigen terrein voldoende parkeermogelijkheden ter beschikking.

## 5.10 Conclusie onderzoek van de omgevingsaspecten

Dit bestemmingsplan vormt geen belemmeringen voor omliggende bedrijven en woningen, en er vormt zich geen hinder afkomstig van omliggende bedrijven en woningen. Gelet op bovenstaande omgevingsfactoren blijkt dat er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan voorliggend plan.

## Hoofdstuk 6 Planopzet

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de verbeelding en de regels tot stand zijn gekomen. Vervolgens wordt een artikelsgewijze toelichting op de regels gegeven.



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

### Artikelsgewijze toelichting

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

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

#### *Agrarisch*

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

Binnen de agrarische bestemming is echter geen bouwvlak meer aanwezig. Dit betekent dat er binnen deze bestemming niet gebouwd kan worden als het gaat om bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend landhekken gebouwd worden. Hiervoor zijn regels opgenomen.

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

#### *Tuin*

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen en het erfpad, met bijbehorende beplanting. Deze gronden zijn gelegen in het voorerfgebied behorende bij het hoofdgebouw. Delen van het achtererfgebied vallen ook binnen deze bestemming.

Bouwwerken ten behoeve van het hoofdgebouw zijn erkers en bouwwerken geen gebouwen zijnde. DBijbehorende poorten bij een erfpad met een maximale hoogte van 4 meter mogen binnen deze bestemming worden gebouwd.

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

#### *Wonen*

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

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

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

#### *Waarde - Cultuurhistorie*

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

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

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

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### *Antidubbelregel*

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

#### *Algemene gebruiksregels*

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken.

In dit artikel is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen te gebruiken en om bijgebouwen bij een woning te gebruiken als zelfstandige woning.

#### *Algemene afwijkingsregels*

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

#### *Overige regels*

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

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

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



## Hoofdstuk 7    Uitvoerbaarheid

### 7.1    Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, plankosten en planschadeclaims, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het plan betreft een particulier initiatief. De betreffende grond is in privé eigendom. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt bij de betreffende initiatiefnemer.

De gemeente heeft voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De planschadeverhaalsovereenkomst zorgt ervoor dat eventuele planschadeclaims worden neergelegd bij de initiatiefnemer. Hierdoor wordt voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de gemeente.

Voor het overige zijn er geen gemeentelijke kosten gemoeid met het plan. Er hoeft daarom geen anterieure kostenverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer te worden afgesloten.

### 7.2    Maatschappelijke haalbaarheid

Inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid wordt gekregen door het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter visie te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 februari 2019 tot en met 25 maart 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.



## Regels

behorende bij het "Bestemmingsplan Hobrederweg 46 te Middenbeemster".

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan:

het Bestemmingsplan Hobrederweg 46 te Middenbeemster met identificatienummer NL.IMRO.0370.2018BPHobrederwg46-va01 van de gemeente Beemster;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0370.2018BPHobrederwg46-va01;

#### 1.3 de verbeelding

de verbeelding bestaande uit het blad met het nummer NL.IMRO.0370.2018BPHobrederwg46-va01, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

#### 1.4 aanbouw:

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

#### 1.5 aanduiding:

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

#### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.7 aan-huis-verbonden bedrijf:

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

#### 1.8 aan-huis-verbonden beroep:

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

#### 1.9 achtererfgebied:

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

#### 1.10 agrarisch bedrijf (zie ook regel volwaardig agrarisch bedrijf):

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

**1.11 agrarisch hulpbedrijf (of agrarisch loonbedrijf):**

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

**1.12 bebouwing:**

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

**1.13 bebouwingspercentage:**

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

**1.14 bed and breakfast**

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

**1.15 bedrijfswoning:**

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

**1.16 bestaand:**

1. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
2. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

**1.17 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak:

**1.18 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.19 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak;

**1.20 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;

**1.21 bouwen:**

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

**1.22 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak:

**1.23 bouwperceel:**

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

**1.24 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.25 bouwvlak:**

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

**1.26 bouwwerk:**

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

**1.27 detailhandel:**

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

**1.28 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

**1.29 erker:**

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

**1.30 escortbedrijf:**

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

**1.31 folly:**

een bouwwerk: bedoeld ter verfraaiing, als blikvanger of oriëntatiepunt, niet noodzakelijkerwijs functioneel van aard;

**1.32 gebouw:**

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

**1.33 gebruikgerichte paardenhouderij;**

een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone, uitgezonderd maneges;

**1.34 gevellijn:**

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

**1.35 glastuinbouwbedrijf:**

een (agrarisch) bedrijf gericht op het telen van groente, fruit-, tuin- en kasvruchten, sierteeltgewassen en (tuinbouw)zaden, waarvan de exploitatie geheel of grotendeels gebonden is aan ter plaatse aanwezige kassen;

**1.36 groepsaccommodatie:**

een (deel van) een (agrarisch bedrijfs)gebouw bedoeld voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en waar een dagverblijf beschikbaar is, inclusief sanitaire voorzieningen en gezamenlijke keukenfaciliteiten;

**1.37 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;

**1.38 horecabedrijf:**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**1.39 huiskavel:**

de gronden behorende bij een agrarisch bedrijf voor zover deze gronden direct grenzen aan het agrarisch bouwvlak waarop de bedrijfswoning zich bevindt en daarmee direct in verbinding staan;

**1.40 kamperen:**

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

**1.41 kampeermiddelen:**

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

**1.42 kas:**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten, zoals reguliere kassen in de glastuinbouw en kleine teeltondersteunende kassen in de vollegrondstuinbouw.

**1.43 kopergravuresloot**

een als zodanig op de verbeelding aangegeven waterloop met cultuurhistorische waarde;

**1.44 maatschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;



#### **1.45 manege**

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

#### **1.46 nutsvoorzieningen:**

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

#### **1.47 omgevingsvergunning**

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

#### **1.48 omgevingsvergunning voor het bouwen:**

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in de Wabo;

#### **1.49 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;

#### **1.50 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;

#### **1.51 onderkomen:**

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

#### **1.52 overkapping:**

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

#### **1.53 paardenbak:**

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

#### **1.54 paddock:**

een ruimte waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen en al dan niet (deels) overkapt;

#### **1.55 productiegerichte paardenhouderij**

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;

#### **1.56 prostitué/prostitutue:**

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

**1.57 prostitutie:**

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

**1.58 raamprostitutie:**

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

**1.59 reëel agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf groter dan 40 NGE, waarvan de continuïteit gewaarborgd is, met een arbeidsomvang van niet minder dan 0,5 arbeidskracht van wie de agrarische bedrijfsuitoefening het hoofdberoep vormt;

**1.60 recreatie-eenheid**

een recreatie-eenheid is een zelfstandige verblijfsruimte in een gebouw die bestemd is voor recreatief verblijf door een persoon, een (deel van een) gezin of een daarmee gelijk te stellen groep mensen en die niet fungeert als permanent of hoofd-woonverblijf;

**1.61 recreatiewoning:**

een gebouw:, geen woonkeet en geen stacaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning bevat, niet voor trekkershut: bestemd is en gedurende het hele jaar gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden;

**1.62 seksinrichting:**

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

**1.63 sekswinkel:**

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

**1.64 statische opslag:**

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

**1.65 stolpwoning:**

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

**1.66 straatmeubilair:**

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzering, verlichting, halteaanduiding, parkeerregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, afvalcontainers, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, telefoocellen enabri's;

**1.67 straatprostitutie:**

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

**1.68 teeltondersteunend glas:**

kassen, deel uitmakende van een vollegrondstuinbouwbedrijf of bollenteeltbedrijf, waarvan de productieomvang in ondergeschikte mate onderdeel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf;

**1.69 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;

**1.70 trekkershut:**

een trekkershut is een houten blokhut met een maximale grootte van 30 m<sup>2</sup>, die dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten;

**1.71 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;

**1.72 veredelingsbedrijf:**

een bedrijf waar door toevoeging van arbeid en andere productiemiddelen plantaardige en/of dierlijke productie plaatsvindt, mits geheel of grotendeels niet gebonden aan de grond als productiemiddel;

**1.73 vollegrondstuinbouwbedrijf:**

een agrarisch bedrijf gericht op het telen van groenten, tuinvruchten, sierteeltgewassen, tuinzaden en bloembollen door (nagenoeg) geheel gebruik te maken van de bij het bedrijf behorende open gronden;

**1.74 volwaardig agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf groter dan 70 NGE, waarvan de continuïteit gewaarborgd is, met een arbeidsomvang van ten minste een volledige arbeidskracht van wie de agrarische bedrijfsuitoefening het hoofdberoep vormt;

**1.75 vrij beroep:**

een beroep in verband met iemands individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek, academisch of HBO-niveau liggen;

**1.76 webwinkel:**

het bedrijfsmatig via internet te koop aanbieden, 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 of Het vanuit een bedrijf verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van een voor publiek toegankelijke (winkel)ruimte of showroom;

**1.77 woning:**

een gebouw: of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 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;

### 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.5 de breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;

### 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.7 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;

### 2.8 de hoogte van een windturbine:

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

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. agrarische bedrijven;
2. de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
3. erfpad met bijbehorende beplanting;
4. erven.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 3.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag maximaal 2 m bedragen;
2. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

1. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
2. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen voor statische opslag, voor zover deze opslag meer ruimte inneemt dan 1.000 m<sup>2</sup>, alsmede het aanwezig of opgeslagen hebben van een of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
3. gebruik als kampeerterrein;
4. het geplaatst hebben van mobiele kampeermiddelen buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
5. gebruik als manege;
6. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
7. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
8. het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw;
9. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van veredelingsactiviteiten voor zover de veredelingsactiviteiten meer ruimte innemen dan 750 m<sup>2</sup>;

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.4.1 Kleinschalig kamperen

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

1. het kampeerterrein mag uitsluitend worden gebruikt gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
2. het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan 20;
3. een standplaats dient minimum oppervlakte te hebben van 120 m<sup>2</sup>;
4. per standplaats mogen maximaal één kampeermiddel en maximaal twee bijzettentjes worden geplaatst;
5. per kampeerterrein mogen niet meer dan zes standplaatsen worden ingenomen door demontabele verblijfsaccommodaties;
6. per kampeerterrein mag niet meer dan één standplaats worden ingenomen door één trekkershut;
7. de oppervlakte van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 5.500 m<sup>2</sup>;
8. het kampeerterrein dient binnen het bouwvlak gesitueerd te zijn. Indien daar onvoldoende ruimte beschikbaar is, mag ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup> buiten het bouwvlak worden gesitueerd, waarbij het aanvullende kampeerterrein zijdelings direct aansluit op de grens van het agrarische bouwvlak;
9. sanitaire en andere voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsgebouwen in het agrarische bouwvlak;
10. het inrichten of hebben van een kleinschalig kampeerterrein mag niet gepaard gaan of gevolgd worden door uitbreiding van het bouwvlak vanwege de oorspronkelijke bestemming;
11. het kleinschalig kampeerterrein en de daarbij behorende parkeervoorzieningen dienen gesitueerd te zijn achter de achtergevelrooilijn van de woning;
12. de afstand van een trekkershut vanaf de gevellijn mag niet meer dan 18 m bedragen;
13. de inrichting van het kampeerterrein dient plaats te vinden conform een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
14. gedurende de periode van 1 november tot en met 28 of 29 februari mogen geen kampeermiddelen of demontabele verblijfsaccommodaties worden geplaatst.



## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. tuinen;
2. erfpad met bijbehorende beplanting.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemene bouwregels

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

#### 4.2.2 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (erkers)

Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:

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

#### 4.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

1. uitsluitend op het achtererf mag worden gebouwd;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
3. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
2. erfpad met bijbehorende beplanting;
3. paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemene bouwregels

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

#### 5.2.2 Bouwregels voor woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal een woning is toegestaan;
2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
3. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.
4. de inhoud van het woning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;

#### 5.2.3 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken, waarbij bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan binnen het bouwvlak en de aanduidingen 'rijbak';
2. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m, onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m<sup>3</sup>;
3. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
4. 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 m<sup>2</sup>;
5. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen.

#### 5.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

1. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' is het toegestaan een paardenbak te ontwikkelen, waarbij de volgende regels gelden:
  - a. ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' is maximaal één paardenbak toegestaan;
  - b. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
  - c. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
  - d. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 5 meter;

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak met inachtneming van de volgende regels:

1. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast op gronden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
2. de goothoogte van de stolpwooning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

#### 5.4.1 Beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de genoemde activiteit mag alleen plaats vinden in de woning of in de bijbehorende bouwwerken;
2. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;
3. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
4. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
5. er op de bij de woning behorende gronden geen buitenopslag plaatsvindt van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;
6. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
7. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner.

### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 5.5.1 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan landschappelijke en agrarische belangen, een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van een bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. 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;
2. de bed and breakfast aan niet meer dan 8 personen gelijktijdig nachtverblijf verschaft;
3. parkeren ten behoeve van de bed and breakfast plaats heeft op eigen terrein;
4. 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;
5. het gebruik van de woning als bed and breakfast moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming;
6. de afstand van bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde, tot de gevellijn mag niet meer dan 18 m bedragen, tenzij sprake is van een bestaand bijbehorend bouwwerk.

### 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

1. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het van vorm veranderen van het bouwvlak van de aanliggende stolpwooning;
2. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Wonen" mag niet worden verkleind.

## Artikel 6 Water

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. waterhuishouding;
2. waterberging;
3. waterlopen;
4. bruggen en dammen.

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

### 6.2 Bouwregels

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

1. de rijbreedte van de brug of dam bedraagt niet meer dan 10 m, waarbij de bruto-breedte van de brug of dam in technische verhouding moet staan tot de rijbreedte;
2. een dam dient te worden voorzien van een duiker, waarvan de doorsnede tenminste 1 m bedraagt.
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, gemeten ten opzichte van de hoogte van de aangrenzende oever.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

1. 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.
2. Het in sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op:
  - a. 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;
  - b. bouwwerkzaamheden zoals de aanleg van een dam met duiker overeenkomstig lid 6.2.
3. 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 7 Waarde-Cultuurhistorie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Bouwregels

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

### 7.3 Nadere eisen

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

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

### 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 7.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

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

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.

#### 7.4.2 Toetsingscriterium

Het bevoegd gezag verleend een vergunning zoals bedoeld in lid 7.4.1 als voldoende is gebleken dat de gevolgen daarvan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij niet onevenredig aantast, of dat de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet verkleind worden.

#### 7.4.3 Advisering

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

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 9 Algemene bouwregels

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.

### 9.1 Bestaande maten

1. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  - a. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  - b. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
  - c. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
  - d. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
  - e. In afwijking van het hiervoor bepaalde onder a en b geldt dat de herbouw van gebouwen binnen de bestemming Wonen voor zover de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, recreatiewoningen en overkappingen, meer bedraagt dan in de bouwregels van de betreffende bestemming is voorgeschreven, uitsluitend is toegestaan indien:
2. er sprake is van het slopen van bestaande gebouwen;
3. niet meer dan 50% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd;



## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Afwijkingsbevoegdheid 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, recreatiewoningen en bebouwing binnen 18 m van de gevellijn.

### 11.2 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:

1. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedragen;
2. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
3. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

### 11.3 Afwijkingsregels voor vervangende nieuwbouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken voor het overschrijden van de voorgeschreven bouwregels voor woningen ten behoeve van een vervangende woning, met inachtneming van de volgende regels:

1. de afwijking van de goothoogte en voorgevelbreedte voor woningen mag niet meer dan 60 cm bedragen;
2. de inhoud van de woning mag niet meer dan de bestaande inhoud van de woning of maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
3. een woning mag vervangen worden door een stolp, met inachtneming van de volgende regels;
  - a. het bouwperceel heeft een oppervlakte van niet minder dan 1 ha;
  - b. de oppervlakte van de stolp mag niet minder dan 225 m<sup>2</sup> (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m<sup>2</sup> (20 x 20 m) bedragen;
  - c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
  - d. de dakhelling mag niet minder dan 45 ° en niet meer dan 52 ° bedragen;
  - e. de afstand van de stolp tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
  - f. het met niet meer dan 5 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van de grens, richting of het profiel van een weg, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een zodanige afwijking noodzakelijk is.

### 11.4 Voorwaarden

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 12 Overige regels

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van terinzageleggen van het ontwerp van dit plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd
  - b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1, sub a met maximaal 10%.
3. Lid 13.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

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

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Hobrederweg 46 te Middenbeemster".