

Ruimtelijke onderbouwing Zuiderweg 24 Zuidoostbeemster



Verbouwing voormalige schuur naar recreatiewoning

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1. 1.1. Aanleiding en doel	2
2. 1.2. Ligging plangebied	2
3. 1.3. Geldend bestemmingsplan	3
4. 1.4. Vigerend bestemmingsplan	3
2. Planbeschrijving	
1. 2.1. Inleiding	4
2. 2.2. Bestaande situatie	4
3. 2.2 afbeelding bestaande situatie	5
4. 2.3 Ruimtelijke structuur	5
5. 2.4. afbeelding nieuwe situatie	6
6. 2.4. Toekomstige situatie	7
7. 2.4 afbeeldingen toekomstige situatie	8
3. Beleidskaders	
1. 3.1. Rijksbeleid	9
2. 3.1.1.Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3. 3.1.2.Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4. 3.1.3.Visie erfgoed en ruimte	10
5. 3.2. Provinciaal beleid	10
6. 3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040	10
7. 3.2.2.Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	11
8. 3.3. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	12
9. 3.3.1.Waterbeheersplan 4	12
10. 3.3.2.Keur	12
11. 3.4. Gemeentelijk beleid	13
12. 3.4.1.Structuurvisie	13
13. 3.4.2.Woonvisie Beemster 2008+	14
14. 3.5. Conclusie	14
4. Onderzoek	
1. 4.1. Archeologie	15
2. 4.2. Bodem	15
3. 4.3. Ecologie	15
4. 4.4. Milieuzonering	16
5. 4.5. Vormvrije mer-beoordeling	16
6. 4.6 Geur en geluid	16
5. Uitvoerbaarheid van het plan	
1. 5.1. Economische uitvoerbaarheid	17
2. 5.2 Externe veiligheid	17
3. 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

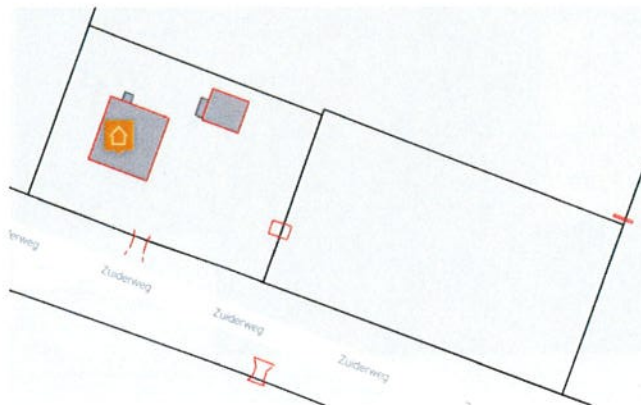
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

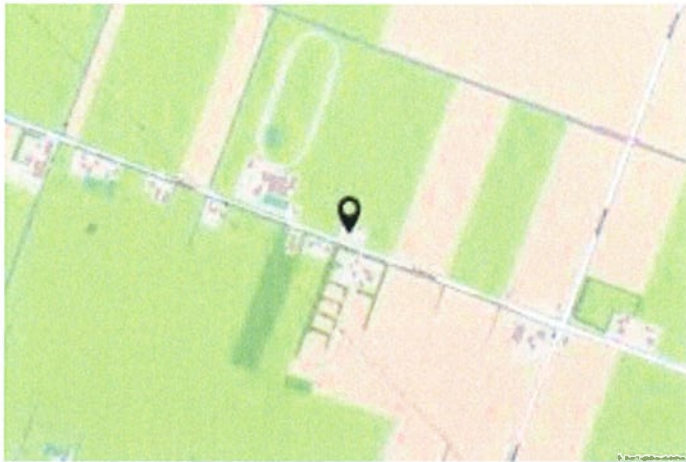
, hierna initiatiefnemers, hebben het voornemen om de bestaande schuur aan de Zuiderweg 24, te Zuidoostbeemster te verbouwen tot een recreatie woning. Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan omdat het gaat om een bestemmingswijziging. Voorheen was de bestemming schuur, nu wordt dit vakantiehuisje. Het initiatief is wel passend op de locatie. De gemeente Beemster geeft aan medewerking te willen verlenen aangezien zij graag kleinschalig toerisme in het buitengebied willen aanmoedigen. In dit document wordt een en ander toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op het perceel aan de Zuiderweg 24, te Zuidoostbeemster. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen gemeente Beemster, kadastraal bekend gemeente Beemster sectie E nummer 511. Navolgende afbeelding tonen het plangebied en de omgeving. Het kleine rood omlijnde gebouw rechts is de schuur waar het hier om gaat.



afbeelding 1



afbeelding 1a

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt tot op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan, "Buitengebied 2012". Het te verbouwen object gaat om de schuur. In figuur 2 is op een luchtfoto van het perceel het plangebied rood omkaderd.



figuur 2

1.4 vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" dat door de gemeenteraad van Beemster op 10 juli 2012 is vastgesteld. De bouwlocatie heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming "wonen", en de dubbelbestemmingen "waarde-archeologie" en "waarde-cultuurhistorie". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor een woning met de daarbij behorende bijgebouwen.

Een recreatiewoning past echter niet binnen die bestemming. Het college van B&W van de gemeente Beemster heeft zich bereid verklaard om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 Wabo.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het bouwplan aan bod. Allereerst komt de bestaande situatie van het plangebied aan bod. Daarna volgt, mede op basis van enkele ontwerptekeningen, een toelichting op de toekomstige inrichting van de planlocatie.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Zuiderweg 24, Zuidostbeemster in het buitengebied.

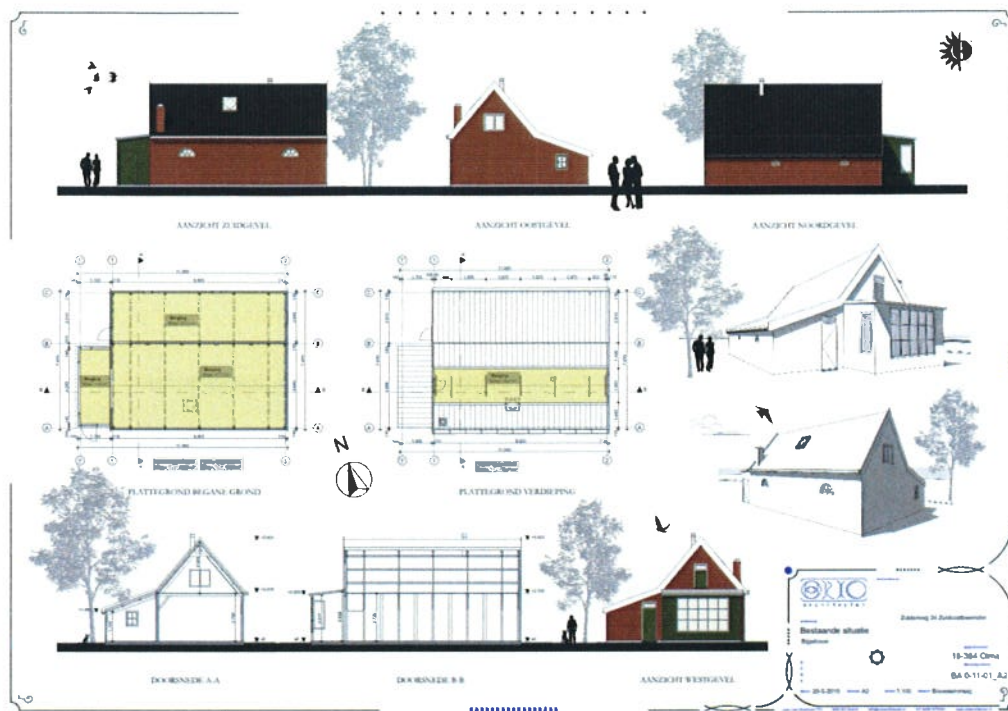
De omgeving bestaat voornamelijk uit landelijk gebied.

Aan de noordzijde, westzijde en oostzijde is voornamelijk landbouwgrond. Aan de zuidzijde ligt de openbare weg. Dit geeft de locatie een op zichzelfstaand en vrij karakter. De luchtfoto, afbeelding 3, hieronder maakt dit goed inzichtelijk.



2.2 afbeelding 3

Binnen het plangebied ligt het bijgebouw (schuur) naast de woning. Dit blijft ook zo. Het enige wat gaat veranderen is dat er een kleine overkapping aan de oostkant van de te verbouwen recreatiewoning gaat komen. Zodat er een kleine techniek ruimte ontstaat. Ten behoeve van de warmteboiler, pelletketel en andere duurzame technische installaties. Daarnaast wordt dat ook de entree, zodat het erf van de toekomstige vakantie woning en de bestaande stolpboerdij gescheiden zijn en geen last van elkaar hoeven te hebben. Verder verandert er niks aan de grond en omgeving. De bestaande schuur is ongeveer 80m² in grond oppervlak en dit is groot genoeg voor de te realiseren recreatiewoning, zie onderstaande afbeeldingen. De eerste afbeelding 4, is de bestaande situatie, de tweede, afbeelding 5, is een schets van de te realiseren recreatie woning.



2.3 afbeelding 4 bestaande situatie schuur

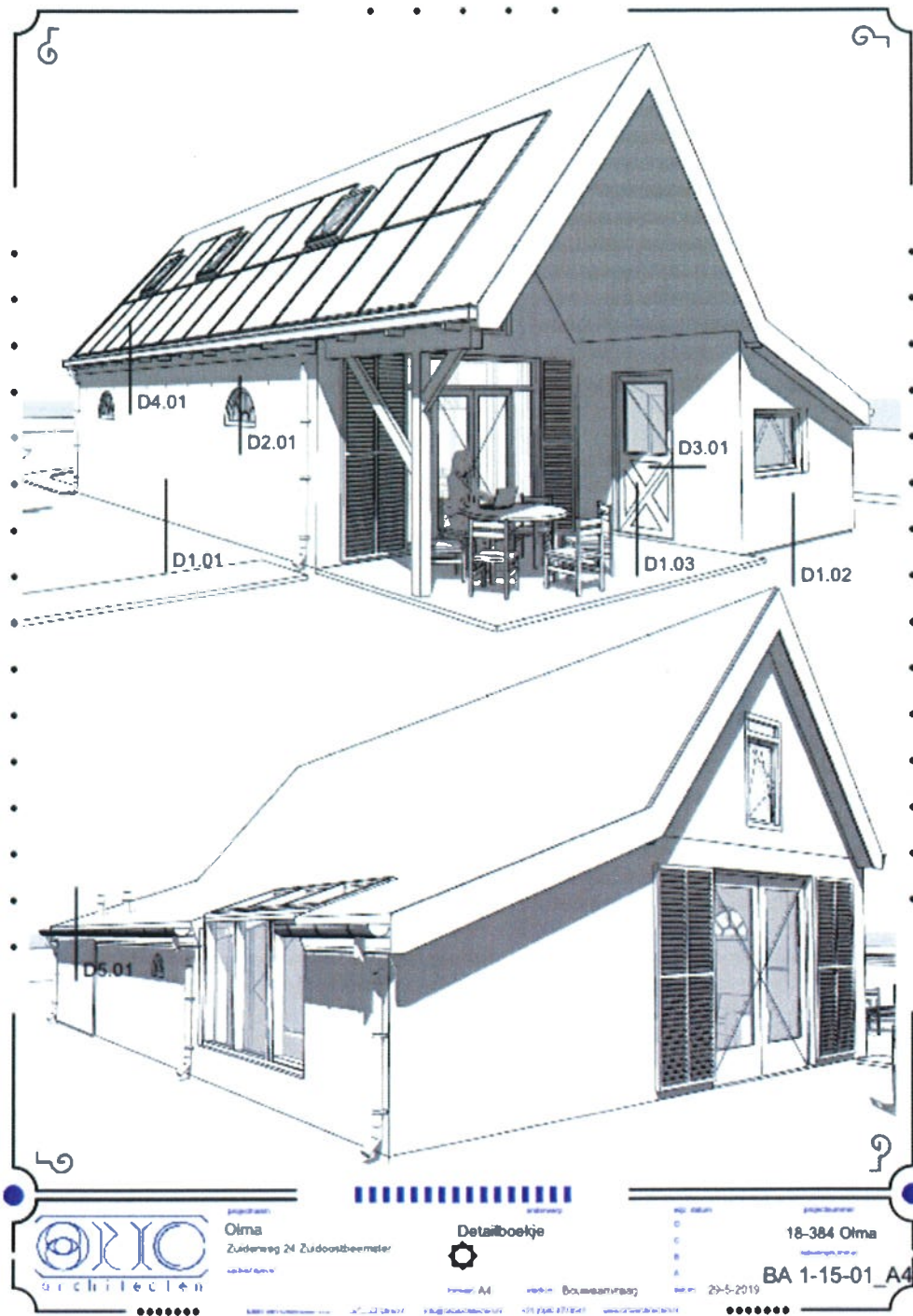
2.3 Ruimtelijke structuur

De Beemster heeft door haar geschiedenis een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit elementen als wegen, bomenrijen, watergangen en bebouwing die van klein tot groot een samenhangend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid, rechtlijnigheid, het strakke ritme, de schaal, de begrenzing door de dijk, de strakke bomenrijen langs de wegen en op de erven en de statige agrarische bebouwing van vroeger. Binnen de grillige contour van de ringdijk is de Beemster opgebouwd uit een heldere grid-structuur van wegen en waterlopen. Van die wegen is de Zuiderweg de weg in de oost-west richting die het verst naar het zuiden is gesitueerd.

De Beemster wordt gekenmerkt door een orthogonaal wegenpatroon, waarin de wegen in een grid van ongeveer 1.850 meter van elkaar liggen. Het grid is zodoende te verdelen in modules van 1.850x1.850 meter. Op de halve afstand liggen wateringen, die binnen het grid blokken van 925x925 meter vormen, die weer verdeeld zijn in vijf kavels van 185x925 meter. Zodoende is een mathematisch landschap ontstaan dat bestaat uit een aaneenschakeling van zuivere vier- kanten. De sloten in de vierkanten zijn veelal ook op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan één van de zijden van zo'n vierkant gesitueerd.

Gelet op de unieke samenhang van wegen, waterlopen, verkavelingen en nederzettingen in het strakke geometrisch patroon, is Beemster geplaatst op de lijst van werelderfgoederen van Unesco.

Langs de gridstructuur zijn losse bebouwingskorrels ontstaan en een aantal kernen. Op het perceel Zuiderweg 24 staat een vrijstaande woning een stolpboerderij met een bouwlaag Op het perceelsgedeelte naast de woning, staat een schuur. Op het gazon naast de woning staan een houten berging en enkele bomen. Naast de woning en voor de schuur ligt een boomgaard.



afbeelding 5 nieuwe situatie recreatiewoning

2.3 Toekomstige situatie

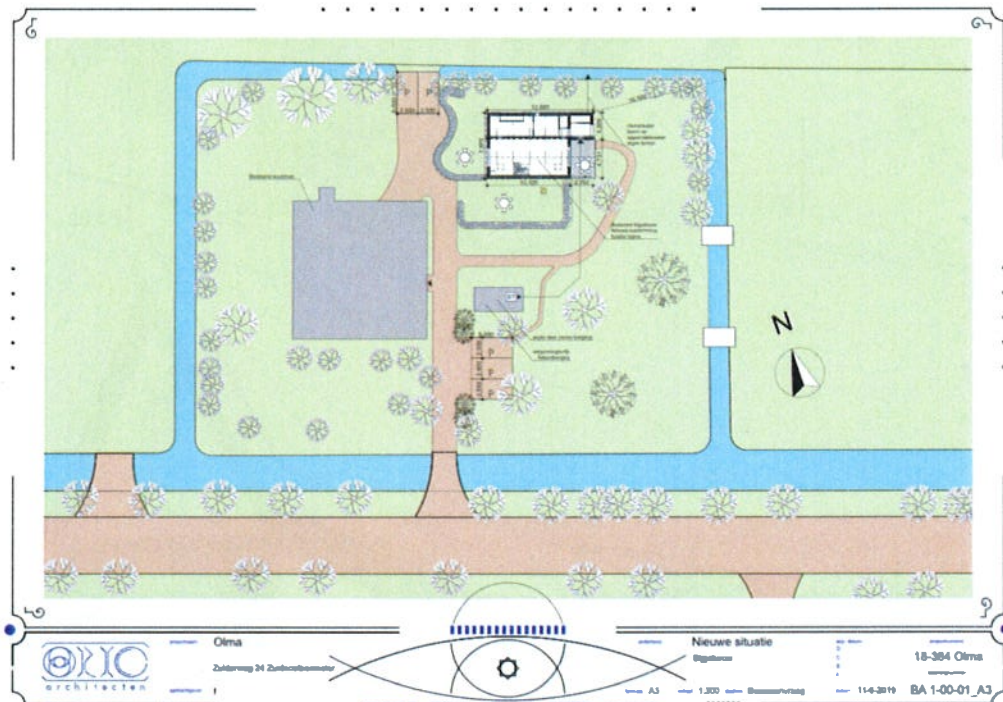
Voorliggend initiatief maakt het mogelijk om de schuur te gaan gebruiken als recreatiewoning/vakantiehuisje. Voorliggend plan blijft beperkt tot het aanpassen van de schuur tot mogelijkheid van tijdelijke bewoning. De functie van het plangebied verandert niet en het aantal woningen blijft gelijk.

De beoogde recreatiewoning heeft een gebruiksoppervlakte van 87,43m²

In het kader van dit plan is een eerste ontwerp gemaakt, waar enkele foto's in het vervolg van deze paragraaf een impressie van tonen.

Duurzaamheid speelt een nadrukkelijke rol bij het ontwerp. Het voornemen is de woning te voorzien van een pelletketel installatie met vloerverwarming en een dak met zonnepanelen. Bij de verbouw wordt daarnaast gekozen voor duurzame materialen. Parkeren is mogelijk via de oprit op het eigen terrein.

Ook hier wordt niks aangetast of benut van openbare ruimte. Alles is verzorgd op eigen terrein.

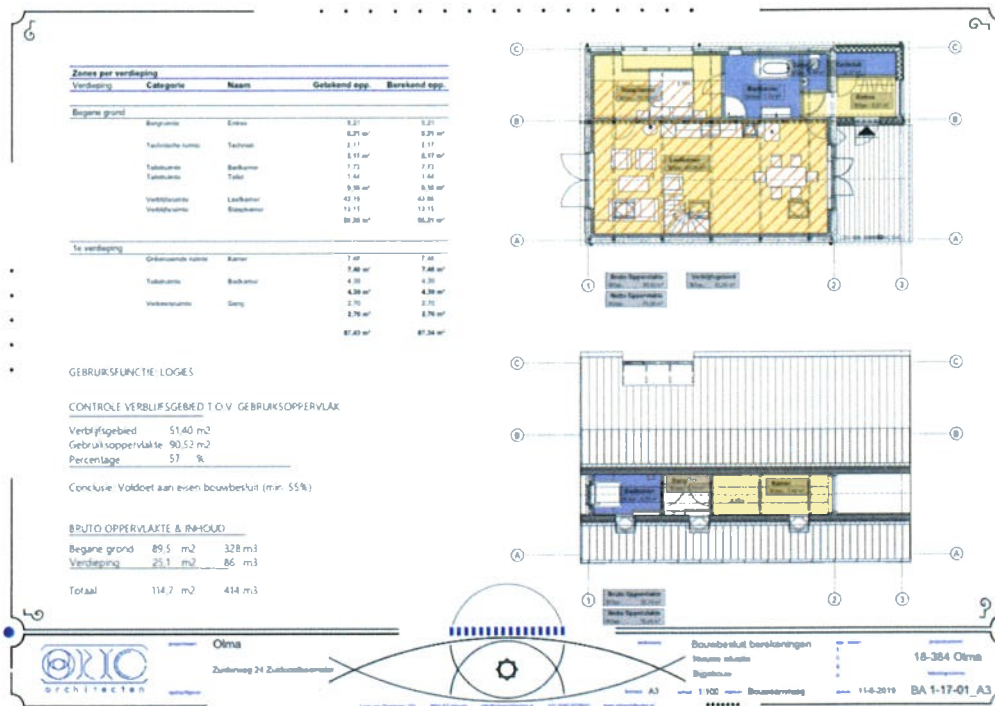


afbeelding 6, routing

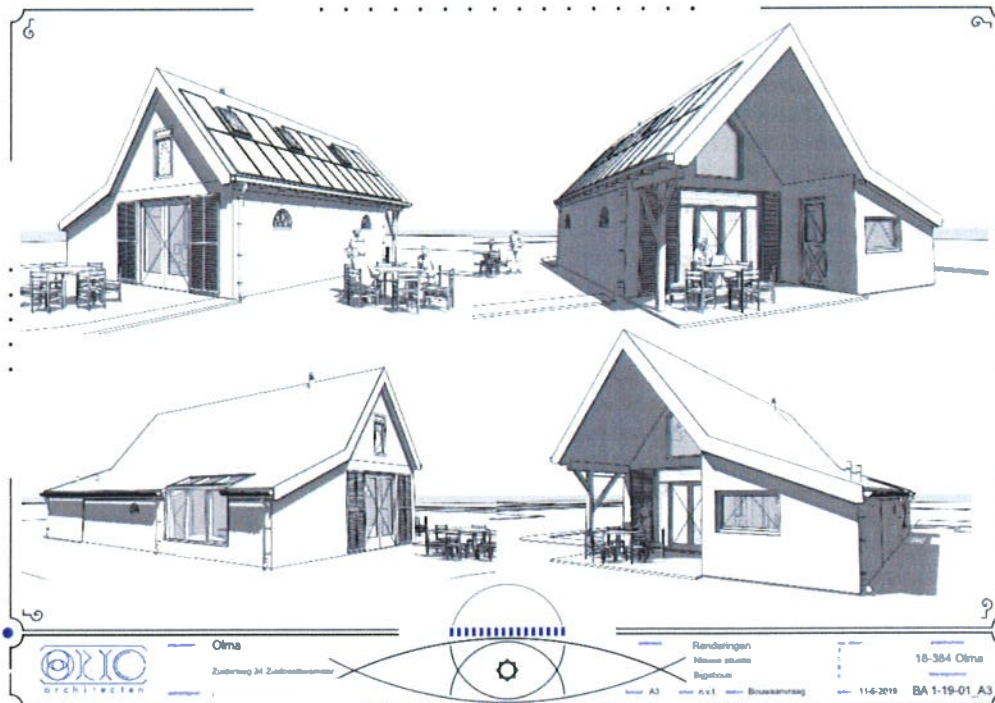
Parkeergelegenheid voor recreatiewoning, rechts naast oprijlaan.
Parkeergelegenheid bewoners einde van oprijlaan.

Bij voorliggend initiatief, zie de beschrijving hiervoor, is er sprake van het verbouwen van de bestaande schuur tot een recreatiewoning. Er vindt een functieverandering plaats. De nieuwe situatie heeft een vergelijkbare ruimtelijke impact (verkeer, e.d.). De ruimtelijke effecten zijn dusdanig klein dat het Rijksbeleid en provinciaal beleid uitvoering van dit initiatief niet in de weg staan.

Navolgende afbeeldingen tonen enkele impressie van het concept ontwerp van het bouwplan. In het vervolg van de ontwikkeling, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, zijn al de definitieve ontwerptekeningen toegevoegd.



afbeeldingen toekomstige situatie



Hoofdstuk 3

Beleidskaders

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor het plangebied. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnet- werken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als- ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals De Beemster, de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De gemeente Beemster wil graag de toeristische sector in de Beemster steunen en stimuleren. Van een schuur een vakantiehuisje maken zal er voor zorgen dat er meer toeristen kunnen komen en genieten van de Beemster. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Werelderfgoed De Beemster

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

Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en voegtuintigste-eeuwse hydrologische en militairlandschappelijke geheel, bestaande uit:
 - een doorgaand stelsel van linedijken in een grote ring om Amsterdam;
 - sluizen en voor- en achterkanalen;

- de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
 - inundatiegebieden;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
 3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro. Het plangebied maakt zowel deel uit van het Werelderfgoed "De Beemster" als van het Werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam". In het Barro zijn de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen omschreven en is bepaald dat deze in een provinciale verordening worden uitgewerkt en geobjectiveerd. Deze kernkwaliteiten worden door het verbouwen van een de schuur uiteraard niet aangetast.

3.1.3. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen, is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Uit het bureauonderzoek (zie paragraaf 4.1) blijkt dat het gebied een lage trefkans heeft. Er is derhalve geen sprake van bouwkundig erfgoed. De bestaande schuur past en bestaat al geruime tijd binnen de lintbebouwing in het geometrische cultuurlandschap dat ten tijde van de drooglegging is ontstaan. Uit het oogpunt van cultuurhistorie is er geen belemmering om de bestaande schuur te verbouwen tot recreatie woning.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 23 mei 2011 partieel is herzien, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. In die structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Noord-Holland blijft een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie uit van de SER-ladder¹. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Dat is wat hier gebeurt.

¹ De SER-ladder is op rijksniveau inmiddels vervangen door de ladder van duurzame verstedelijking. De provincie Noord-Holland heeft deze aanpassing inmiddels in de in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie doorgevoerd. In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is deze aanpassing nog niet verwerkt.

Het plangebied ligt daarnaast ook in de Nationale Landschappen² Stelling van Amsterdam en Laag Holland. Het beleid voor de Stelling van Amsterdam is gericht op het behouden, duurzaam beheren, versterken en ontwikkelen van de cultuurhistorische en landschappelijke

kernkwaliteiten van het UNESCO-werelderfgoed en Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam. Ook voor Laag Holland is het beleid gericht op het behouden en ontwikkelen van het Hollandse agrarisch cultuurlandschap tussen Amsterdam, Hoorn, Alkmaar en Zaanstad met zijn veenweidegebieden, droogmakerijen en zijn karakteristieke dijk- en lintdorpen. Het is de voortuin van de metropoolregio, en de plek waar stad en land elkaar ontmoeten (beleving van rust, ruimte en groen, recreatie, verbrede landbouw, streekproducten). De provincie voert de regie over het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van dit gebied. Omdat er sprake is van het verbouwen van een bestaand gebouw wordt aan de waarden van beide nationale landschappen op geen enkele wijze afbreuk gedaan. Juist doordat de schuur helemaal duurzaam verbouwd gaat worden zal er eerder tegemoet gekomen worden aan de wensen van de provincie. Het wordt een duurzaam verbouwd vakantiehuisje waar toeristen kunnen genieten van de landschappelijk, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van de Beemster. Onder het genot van een biologisch appel/peren sapje uit eigen boomgaard en andere lekkere streekproducten.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV) is op 3 februari 2014 (opnieuw) vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan onder meer de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen moet voldoen. De PRV geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. In de PRV zijn de bebouwingsvlakjes opgenomen als BBG. Dit levert een beeld met verspreid liggende scherven (zie afbeelding 8).

² De term Nationaal Landschap is uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het rijk verdwenen. Omdat de provincie de beschermen van deze gebieden wenselijk acht, worden Nationale landschappen onder het beschermingsregime van de bufferzones gebracht.

Volgens artikel 9 van de PRV wordt onder BBG verstaan: de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Geconcludeerd kan worden dat het bestaand bebouwd gebied in feite bestaat uit de hierboven aangegeven 'scherven'. Dat zou betekenen – om in termen van de PRV te spreken - dat de nieuw te realiseren vakantiewoning in de bestaande schuur in het 'landelijk gebied' wordt gerealiseerd. In het artikel 1, lid 1 van de PRV is bepaald wat onder bestaande bebouwing en functies moet worden verstaan. In artikel 1, lid 2 is omschreven wat we onder nieuwe bebouwing en functies moet worden verstaan. Het onderscheid tussen nieuw en bestaand is van belang omdat de verordening bestaande functies en bebouwing en juridisch-planologische rechten respecteert.

Het gaat hier om een bestaande schuur, die een kleine overkapping aan de oostkant krijgt. Zodat de boerderij en de vakantiewoning ieder een eigen erf en ingang hebben. En ook de boerderij en het vakantiehuis ieder een eigen opgang hebben.

De Beemster maakt onderdeel uit van de bufferzone Laag Holland. Op grond van artikel 24 van de PRV is verdere verstedelijking buiten de BBG niet zonder meer mogelijk. Op 16 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland echter besloten dat hieraan niet meer hoeft te worden getoetst omdat voor de voormalige Nationale Landschappen er voldoende bescherming is via de andere regimes voor het landelijk gebied.

Daarnaast zijn Unesco-werelderfgoed de Stelling van Amsterdam en het Unesco-werelderfgoed De Beemster in de PRV begreemd. Een bestemmingsplan voor die gebieden mag op grond van artikel 22 van de PRV uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele waarden behouden of versterkt worden. Het bestemmingsplan mag evenmin bestemmingen en regels bevatten die voorzien in:

- een grootschalige stads- of dorps ontwikkelings locatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject;

- ■ een project dat, of een activiteit die, de uitgewerkte uitzonderlijke universele waarden van het Unesco-werelderfgoed "De Beemster" of het Unesco werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam", aantast of doet verdwijnen. Hiervan is geen sprake. De provincie relateert het begrip 'grootschalig' aan de kernkwaliteiten, het al bestaande verstedelijkingspatroon en het verstedelijkingsvolume. De verbouwing van een schuur naar een vakantiewoning is uiteraard niet grootschalig. Daarnaast worden, gelet op het feit dat sprake is van hergebruik, evenmin de universele waarden van het Unesco- werelderfgoed "De Beemster" of het Unesco werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam" aangetast.

3.3 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

3.3.1. Waterbeheersplan4

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op 14 oktober 2009 het "Waterbeheersplan 2010-2015 Van veilige dijken tot schoon water" (WBP4) vastgesteld. Hierin is het beleid vastgelegd voor het beheer van het water waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Bij elkaar gaat het om een oppervlak van ongeveer 12.000 hectare water in Noord-Holland ten noorden van het Noordzeekanaal.

De agenda van het Hoogheemraadschap wordt de komende tijd sterk bepaald door de klimaat- verandering. Deze verandering heeft direct invloed op de kerntaken. Er moet geanticipeerd worden op de voorspelde extra wateroverlast, droogte en het verhoogde overstromingsrisico. Het hoogheemraadschap wil met de klimaatverandering toekomstbewust omgaan.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

- ■ Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- ■ De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
- ■ Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

De komende jaren versterkt het hoogheemraadschap veel dijken langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen. Ook realiseert het hoogheemraad- schap extra ruimte voor water, past gemalen aan en verbreedt en automatiseert veel stuwen. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied van het hoogheemraadschap, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

3.3.2. Keur

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Aangezien dit om een zeer kleine uitvergroting van 9m2 bestaat zonder enige betrekking op de watergangen is er voor het uitvoeren van werkzaamheden geen vergunning nodig.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie

Algemeen

De gemeenteraad van Beemster heeft op 10 juli 2012 Beemstermaat, de Structuurvisie van de gemeente Beemster vastgesteld. Voor de toekomst van de droogmakerij is het van belang de veelgeroemde ruimtelijke identiteit van De Beemster concreet te benoemen en hanteerbaar te maken voor de opgaven die nu en in de toekomst spelen. De Beemster is immers geen gebied onder een kaasstolp, maar een dynamische droogmakerij waarin verschillende opgaven en tendensen zoals agrarische schaalvergroting, waterberging, woningbouw en uitbreiding van bedrijven aan de orde van de dag zijn. De structuurvisie is een strategisch document over de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in de gemeente en vormt het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet.

Om de ruimtelijke identiteit te bewaken, zijn 11 zogenaamde 'gouden regels' geformuleerd:

Gouden regels

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

De verbouwing van schuur naar vakantiehuis past zowel voor wat betreft de situering als de bouwmassa binnen de bebouwingsstructuur van het lint langs de Zuiderweg en binnen het grid. De bebouwingsdichtheid neemt niet toe omdat er sprake is van het verbouwen van een bestaande gebouw. Door de boomgaard en de bebouwing van de schuur aan de achterzijde van het perceel heeft de verbouwing geen wezenlijke invloed op de openheid. Het bouwplan is voorgelegd aan de Commissie Welstand van de Gemeente Beemster. Uit het verslag van de vergadering van die commissie van 11 februari 2019 blijkt dat het bouwplan, naar de mening van de commissie voldoet aan het volgende: 'De commissie acht het plan in principe voorstelbaar, maar is van mening dat de dakopbouw teveel afbreuk doet aan de zuivere

kapvorm van de schuur en het volume teveel aantast. Zij vraagt dan ook de dakopbouw achterwege te laten, de schuurvorm te eerbiedigen en het ruimteprobleem inwendig op te lossen. Het plan voldoet, naar mening van de commissie, met inachtneming van de gemaakte opmerking op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand'.

Het bouwplan doet daarmee geen afbreuk aan de 'gouden regels. En zoals te zien is in de aangepaste tekeningen van de te verbouwen schuur is de dakkapel komen te vervallen en dus is er tegemoetgekomen aan de eisen van de Commissie Welstand.

3.4.2. Woonvisie Beemster 2008+

De op 26 juni 2008 vastgestelde Woonvisie Beemster 2008+ beoogt een zo goed mogelijke programmatische invulling van de woningbouw. Met de ruimte om te bouwen in Beemster wil de gemeente de opgedane achterstanden van de laatste jaren inhalen. Op deze manier wil de gemeente haar inwoners weer keuzevrijheid binnen de gemeente bieden en worden de afspraken nagekomen die zijn gemaakt met buurgemeenten, over opvang van de regionale behoefte.

Omdat er sprake is van een te verbouwen schuur is de woonvisie in het onderhavig geval niet van toepassing.

3.5. Conclusie

Vanuit de uitgangspunten van het rijks, het provinciaal en het regionaal beleid zijn er geen belemmeringen voor het verbouwen van de bestaande schuur naar een recreatie woning. De ontwikkeling past eveneens in het gemeentelijk beleid. Hiervoor dient uiteraard wel het bestemmingsplan te worden aangepast.

4. Onderzoek

4.1. Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Beemster is opgenomen in de 'Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster' uit 2003. In deze beleidsnota worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Beemster ligt het plangebied in het overig gebied 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 (in het bestemmingsplan aangegeven als waarde 4) archeologisch onderzoek vervalt, dit is echter fout in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 opgenomen. Voor dit plangebied is geen archeologisch onderzoek nodig.

4.2. Bodem

In de gevraagde aanvullende gegevens ontvankelijkheid d.d. 3 juli wordt gevraagd om: 'rapport van bodemonderzoek (NEN 5740) of een volledig ingevuld en ondertekend vragenformulier betreffende historische informatie'.

Aangezien er op het betreffende terrein van 1969 t/m 2018 door een kunstenaars echtpaar met hun kinderen bewoond is zonder industriële toepassingen en voor 1969 een kleine boer met voornamelijk paard en wagen en later een kleine trekker, lijkt het goed mogelijk dat er volstaan kan worden met een ingevuld historisch formulier. Welke apart toegevoegd zal worden via het omgevingsloket. Daarnaast is duidelijk zichtbaar dat het gehele terrein inclusief bebouwing zich nog in authentieke staat begeeft. Er is de afgelopen jaren nauwelijks iets gebeurd aan renovatie, opknappen, herindeling of iets dergelijks.

In het plangebied is door bewoners zelf wat bodemonderzoek verricht. Op basis van de (historische) informatie ten behoeve van de gehele locatie wordt de 'Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV)' gehanteerd. Bij de oude kapschuur die pal achter de schuur staat aan de oostzijde is wat weg gegraven aangezien de tegels die er lagen helemaal loslieten en de kapschuur zelf ook een opknapbeurt nodig had.

De bodem bestaat overwegend uit klei. Daaronder bestaat de ondergrond op een diepte van circa 200 cm-mv. overwegend uit zeer fijn zand met kleilaagjes.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgehaalde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Het gaat om een zeer kleine omvang van uit te graven grond, 2,4m³ af te graven grond t.b.v. de techniekruimte aan de achterzijde.(zie afbeelding 5). De vrijkomende grond wordt niet naar elders getransporteerd, het blijft op eigen terrein. In afwachting van de toetsing van het reeds ingevulde bodem informatieformulier, kan er gekeken worden of er nadere bodeminspectie nodig zal zijn.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermings- wet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke

initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leef- omgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of naast een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leef- gebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitat- richtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Er is door bureau Fopma Natuuradvies een Quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde flora- en fauna en de eventuele effecten van de activiteiten op deze flora- en fauna. Het rapport is apart toegevoegd via het omgevingsloket.

4.4. Milieuzonering

Algemeen

In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld, die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. De milieuzonering wordt bepaald aan de hand van de richtafstandenlijst en omgevingstypen. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. Het betreffende object, de schuur om te bouwen tot vakantiewoning is reeds op ruimere afstand van de aanwezige bedrijvigheid in de nabije omgeving gesitueerd. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de ombouw van de schuur tot vakantiewoning op de aanwezige locatie.

4.5. Vormvrije mer-beoordeling

Het inrichten van een recreatiewoning komt niet op de D-lijst voor. Hierdoor is er geen vormvrije mer-beoordeling nodig.

4.6. Geur en geluid

In de directe omgeving zit geen veehouderij, of industrie zodoende is geur hinder niet aanwezig.

Aangezien het om een vakantiehuisje gaat is het zeer aannemelijk dat er weinig tot geen overlast dan wel opwekking van geur zal plaatsvinden. De direct omwonenden produceren geen extreem geluid. Er zit een biologische tuinderij aan de overkant, deze werken sporadisch met mechanische apparaten, nauwelijks hoorbaar door de enorme bosrand. De overige burens betreft bewoners van huizen, geen bedrijven.

Geluid zal er nauwelijks geproduceerd worden, behalve dan van wat 'leef' omgevingsgeluid. Aangezien alle directe burens zich op een flinke afstand bevinden zal er geen geur en geluids hinder zijn.

5. Uitvoerbaarheid van het plan

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

In artikel 6.12 van de WRO is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de grond waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van die verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. In onderhavige ontwikkeling komt geen bouw van een woning voor, deze staat er al. Het gaat om het veranderen van de bestemming.

Voor de onderhavige ontwikkeling kan er vanuit gegaan worden dat initiatiefnemers zelf voor de financiën zorgen voor de verbouwing. De uitgaven gaan terugverdiend worden met de verhuur van de vakantiewoning o.a. via natuurhuisje.nl en een eigen op te zetten website t.b.v. de verhuur van de vakantiewoning. Zodat de kosten binnen twee jaar terugverdiend zijn. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Tevens komt er een planschadeafwentelingsovereenkomst met de gemeente Beemster.

5.2 Externe veiligheid

Er zijn geen externe veiligheidsbronnen in de omgeving gesitueerd. Met het oprichten van een vakantiehuisje ontstaat ook geen risicobron naar de omgeving. Er zijn ook geen bestaande risicobronnen in de omgeving. Vlakbij het perceel loopt een hoogspanningsmast met een magneetveldzoning, maar de schuur ligt buiten deze zoning. Alle auto's van huurders zullen op eigen terrein geparkeerd worden. Er ontstaat derhalve ook geen gevaarlijke situatie op de openbare weg.

Bij externe veiligheid gaat het om opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen of het in werking hebben van windturbines en luchthavens. Het is duidelijk dat het hier om een vakantiehuisje gaat en er dus niks met bovenstaande te maken heeft.

Zodoende is een toetsing van de externe veiligheid irrelevant.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De directe buren zitten op flinke afstand van de recreatiewoning en de overbuurman zit ook op grote afstand met nog een flinke beschoeiing ertussen. Zij zullen geen last krijgen van de vakantiewoning.

Gezien de afstanden hoeft er niet gevreesd te worden dat de recreatiewoning overlast voor de omgeving zal veroorzaken en de maatschappelijke uitvoerbaarheid is aannemelijk.