

Toelichting

Plan: Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021

Status: voorontwerp

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0370.BPBUITEN2012HERZ21-VO01

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Doel van het plan
- 1.2 Opzet van het plan
- 1.3 Status van UNESCO-gebied
- 1.4 Plangebied

Hoofdstuk 2 Aanpassingen in het plan

- 2.1 Uitspraak Raad van State
- 2.2 Onjuistheden in de planverbeelding
- 2.3 Verwerkte plannen en besluiten
- 2.4 Raadsbesluit archeologie
- 2.5 Aanpassingen in verband met nieuwe beleidsinzichten
- 2.6 Juridische vormgeving

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidsaspecten

- 3.1 Economische uitvoerbaarheid
- 3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Lijst van rijksmonumenten in het plangebied
- Bijlage 2 Overzicht van verwerkte plannen en vergunningen
- Bijlage 3 Raadsbesluit archeologie
- Bijlage 4 Overzicht van aanpassingen in de regels

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Doel van het plan

Dit bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 dat door de gemeenteraad van Beemster is vastgesteld op 10 juli 2012 en onherroepelijk werd op 18 september 2013. Deze herziening richt zich op de volgende:

- herstel van een aantal fouten die in het vastgestelde plan zijn geslopen;
- het verwerken van verschillende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen die binnen het plangebied na de vaststelling zijn vastgesteld c.q. verleend;
- maar vooral ook het verwerken van de jongste beleidsinzichten.

Met het opstellen van dit plan heeft gemeente Beemster de ambitie om het plan 'bij de tijd' te brengen, waardoor de meest voorkomende vragen op het gebied van ruimtegebruik en bouwen kunnen worden beantwoord.

Tegelijkertijd vormt het plan ook een goede planologische basis voor de tijd dat het plan als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan onder de aanstaande Omgevingswet zal functioneren. Wanneer per 1 januari 2022 de Wet ruimtelijke ordening opgaat in de Omgevingswet, worden alle bestemmingsplannen op die datum onderdeel van het gemeentelijke omgevingsplan. Ook dan moet de regeling die nu is geactualiseerd, blijven functioneren. Wijzigingsbevoegdheden uit een bestemmingsplan kunnen onder de Omgevingswet niet langer worden gebruikt. Daarom zijn de wijzigingsbevoegdheden uit het oude plan geschrapt. Dat neemt niet weg dat het gemeentebestuur ook na 1 januari 2022 zal blijven meewerken aan het wijzigen van functies zoals dat onder het oude plan mogelijk was.

Een belangrijke aanleiding voor de planherziening is de ambitie van de gemeente om vlotter te kunnen reageren op initiatieven die binnen het plangebied spelen. Het geldend plan biedt op onderdelen te weinig flexibiliteit om adequaat op initiatieven te reageren, waardoor met enige regelmaat een vaak langdurige planologische procedure moest worden doorlopen. In dat verband zijn de regels van het plan uitgebreid die eraan bijdragen dat er meer ruimte ontstaat voor ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan is echter geen Haarlemmerolie, voor iedere kwaal dé oplossing, want ook in de toekomst kan niet ieder verzoek om gemeentelijke medewerking vanuit dit bestemmingsplan worden gefaciliteerd. Er zullen dus ook in de toekomst buitenplanse procedures moeten worden doorlopen, omdat een initiatief niet binnen de kaders van het plan past.

Een belangrijk onderdeel van de aanpassing betreft het introduceren van het zgn. keukentafeloverleg. Daarmee wil de gemeente bevorderen dat initiatieven met mogelijk een flink effect op de ruimte(lijke kwaliteit) niet verzanden in lange procedures van vergunningverlening, maar vlotter tot een goed einde worden gebracht. Het gaat dan onder meer om het bouwen buiten de agrarische bouwvlakken. Het geldende plan biedt daarvoor helaas geen mogelijkheden. Deze herziening vult deze behoefte in.

1.2 Opzet van het plan

Bij het opstellen van dit plan is de structuur van het geldend bestemmingsplan in stand gelaten. Het plan is precies wat de titel aangeeft: een (partiële) herziening. Dat betekent voor dit bestemmingsplan het volgende:

- De bestaande bestemmingen zoals bijvoorbeeld de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch', zijn opnieuw gebruikt. Ook de grenzen van de bestemmingen en de daarbij behorende gebruiksmogelijkheden van het plan zijn grotendeels overgenomen op de planverbeelding (plankaart). Er is dus veel bij het oude gelaten.
- De regels uit het oude plan zijn ook in grote lijnen herhaald. De inhoud van de regels per bestemming zijn hier en daar wel aangepast waar dat vanwege de leesbaarheid, herstel van gebreken uit het verleden of de juridische structuur en consistentie noodzakelijk werd geacht. Ook zijn de regels aangepast vanwege het verwerken van het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen Beemster 2018 (vastgesteld op 26 maart 2019) in dit bestemmingsplan.
- Vanwege de verwerking van nieuwe beleidsinzichten is de inhoud van de regels hier en daar wel gewijzigd. In het hoofdstuk over de planopzet wordt daarop uitgebreid ingegaan.
- Vanwege de verwerking van reeds vastgestelde plannen of verleende omgevingsvergunningen, zijn de besluiten die daarin vastliggen, in het plan verwerkt. Daardoor is planverbeelding ter plaatse van sommige adressen aangepast. Een overzicht van de adressen waarvan de bestemming is gewijzigd is eveneens in het hoofdstuk over de planopzet weergegeven.
- De toelichting bij dit plan is beperkt qua omvang. Omdat het plan geen integrale herziening inhoudt, is geen onderzoek verricht naar de bestaande situatie: de functies van de adressen binnen het plangebied zijn niet geïnventariseerd. De gemeente gaat uit van de legale situatie als basis voor het toegelaten grondgebruik. In deze toelichting is dan ook geen verslag gedaan van het uitgevoerde onderzoek, simpelweg omdat het niet is uitgevoerd.
- Het eerder vastgestelde beleid in de structuurvisie Beemstermaat en de provinciale Omgevingsverordening zijn voor dit bestemmingsplan het kader voor het beleid. Daardoor is er geen sprake van belangrijke beleidsveranderingen. Ook hiervan is geen verder verslag gedaan.
- Deze toelichting richt zich dan ook op de aanpassingen die zijn verwerkt in het geldend bestemmingsplan. In die zin moet de toelichting van het geldend plan dan ook als basis voor de toelichting bij dit plan worden beschouwd en is het daarom als bijlage bij dit plan opgenomen.
- De gemeente heeft voornamelijk vanwege de proceduretijd maar ook vanwege de aanzienlijke kosten van het doorlopen van de uitgebreide m.e.r.-procedure, besloten om het plan niet te laten vergezellen van een MER. Het ruimtelijk plan is niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van het geldende plan en ook alle aanpassingen in het plan sluiten m.e.r.-plichtige activiteiten uit. Alle nieuwe ontwikkelingen die binnen het plan zonder binnenplanse afwegingsprocedure mogelijk zijn, leiden niet tot andere effecten dan die die in het kader van het geldende plan als aanvaardbaar werden beoordeeld.
- De gemeente acht het uitgesloten dat de ontwikkelingen of initiatieven, die zonder nadere afwegingsprocedure op grond van dit nieuwe plan kunnen worden uitgevoerd, tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebied kan leiden, zodat ook vanuit deze invalshoek geen noodzaak voor de uitgebreide m.e.r.-procedure bestaat.
- Het gevolg van de keuze om geen m.e.r.-procedure te doorlopen is dat m.e.r.-plichtige activiteiten die het gevolg van de uitvoering van dit plan zouden kunnen zijn, moeten worden uitgesloten. Dit betekent overigens niet dat gemeente Beemster op voorhand alle m.e.r.-plichtige ontwikkelingen binnen het plangebied uitsluit. Wanneer de gemeente wordt geconfronteerd met een initiatief waarvoor een MER moet worden opgesteld of waarvoor het wenselijk is om een uitgebreide m.e.r.-procedure te doorlopen, dan zal de gemeente dat initiatief niet zonder meer afwijzen. Het laten doorgaan van zo'n initiatief betekent dan wel dat daarvoor een aparte planologische procedure moet worden doorlopen, waaraan het MER dan zal worden gekoppeld.

1.3 Status van UNESCO-gebied

De Beemster valt onder de UNESCO-bescherming in verband met de bijzondere gebiedskenmerken vanwege de droogmakerij Beemster en vanwege de Stelling van Amsterdam. Dat geeft een bijzondere verantwoordelijkheid aan het gemeentebestuur: er moet steeds rekening worden gehouden met deze bijzondere kenmerken. De gemeente doet dat met trots, maar in de wetenschap dat het plangebied geen museum is. De gemeente staat dan ook pal voor de gebiedskenmerken waarvan in twee bijlagen bij de regels van dit plan een overzicht is gegeven van de kernkwaliteiten van beide UNESCO-gebieden. Bij de beoordeling van ontwikkelingen/initiatieven is de instandhouding van deze kernkwaliteiten steeds van groot belang.

1.4 Plangebied

Het plangebied van deze partiële herziening komt vrijwel overeen met het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012. Waar het geldende plan inmiddels is herzien via (postzegel)bestemmingsplannen of wijzigingsplannen, zijn deze plannen nu in het plangebied geïntegreerd.

Hoofdstuk 2 Aanpassingen in het plan

2.1 Uitspraak Raad van State

Reactieve aanwijzing

Door de reactieve aanwijzing van provincie Noord-Holland van 7 augustus 2012 zijn afwijkingsbevoegdheden om nieuwe agrarische hulpbedrijven en caravanstallingen mogelijk te maken, buiten werking gebleven. Tegen de aanwijzing specifiek voor wat betreft de loonbedrijven heeft de raad beroep ingediend, maar dat is niet gehonoreerd. De provincie had het beleid agrarische hulpbedrijven naar bedrijventerreinen te verwijzen. Naderhand is het besef gekomen dat loonbedrijven gevestigd 'in het gebied' tussen hun opdrachtgevers beter is voor de vervoersbewegingen. Het beleid van de provincie aangaande agrarische hulpbedrijven is naderhand verruimd. Caravanstalling in een kas gaat eigenlijk over vrijkomende agrarische bebouwing. De laatste jaren lijkt de behoefte hieraan tanende. Bij het omgevingsplan is met de reactieve aanwijzing rekening gehouden.

N.a.v. een aantal beroepen heeft de Raad van State een uitspraak gedaan op 18 september 2013 (201209567/1/R1). De gevolgen hiervan zijn de volgende

- er is aan een gedeelte van de bestaande aardgastransportleiding ten westen van de A7 en ten zuiden van de Oosthuizenersloot te Noordoostbeemster de dubbelbestemming Leiding-Gas gegeven
- De bestemmingen van Nekkerweg 79 (b) en Vredenburgweg 3 (c) zijn vernietigd. Nekkerweg 79 is voorzien van een agrarische bestemming. Vredenburgweg 3 is bestemd voor 'bedrijf' met aanduiding 'mechanisatiebedrijf'.
- artikelleden 3.24 (vergroting bouwvlak Agrarisch), 3.26 (nieuw bouwvlak Agrarisch) (d) en 4.13 (vergroting bouwvlak Agrarisch-Glastuinbouw) zijn vernietigd wegens onvoldoende waarborging van de kernkwaliteiten van het werelderfgoed. Deze regelingen zijn hersteld.
- op Nekkerweg 52 (f) en Zuiddijk 20a (g) is de aanduiding caravanstalling toegekend.
- m.b.t. Purmerenderweg 42a (h t/m l) zijn specifieke regels opgenomen en is de verbeelding aangepast in overeenstemming met de feitelijke situatie.

2.2 Onjuistheden in de planverbeelding

Op de planverbeelding zijn de volgende onjuistheden geconstateerd die in dit bestemmingsplan zijn hersteld:

Hobrederlaan 2

Hier is een hovenier gevestigd. De bestemming Agrarisch geldt met functieaanduiding 'hovenier'. 'Hovenier' staat wel op de verbeelding, maar ontbrak in de bestemmingsomschrijving. Dit is gecorrigeerd.

Hobrederweg 19

Heeft de bestemming Agrarisch gekregen, maar het feitelijke gebruik is echter machineverhuur en loonbedrijf.

Jisperweg 2

De huidige bestemming is Agrarisch, maar is gewijzigd naar Wonen met kantoor.

Achter Jisperweg 32

De NAM en HHNK-locatie achter Jisperweg 32 liggen een mijnbouwlocatie en baggerdepot. Hier is een principe-uitspraak over gedaan op 19 december 2014. Deze uitspraak wordt nu in dit plan verwerkt.

Jisperweg 14a

De voormalige locatie van de dam is positief bestemd. Deze ligt nu noordelijker middenvoor het perceel. Verbeelding is hierop aangepast. Daarnaast is een projectafwijking verleend voor een nieuwe stal.

Jisperweg 44

Door gasleiding is het bouwvlak deels wegbestemd zonder een nieuw deel aan zuidzijde toe te voegen. Hiervoor is een correctie in dit plan verwerkt.

Jisperweg 47

De woning is 12m diep, maar het bouwvlak is 10m diep. Dit is in dit bestemmingsplan aangepast.

Jisperweg 50 en 50a

De aanduiding provinciaal monument ontbrak. In dit plan is dat gecorrigeerd. (DT: Adressen lijken niet te bestaan).

Jisperweg 110a

Dit betreft een bedrijfswoning die particulier wordt bewoond. Vanwege de nabijheid van een agrarisch bedrijf is deze woning bestemd als plattelandswoning. Daarmee is voorzien in een correcte regeling die recht doet aan de situatie.

Middenweg 34

Er staat een schuur (op basis van een vergunning uit 2009) op een knik in de sloot aan noordzijde perceel, die niet in het plan is meebestemd. Dat is in dit plan gecorrigeerd door het bouwvlak ook rond deze schuur te leggen.

Middenweg 51

Achterste grens van het bestemmingsvlak doorsnijdt een daar aanwezig schuurtje. De grens is aangepast.

Middenweg 102a

Onterechte aanduiding als rijksmonument is verwijderd.

Nekkerweg 3

Bijgebouw ten behoeve van rustpunt voor toeristen en voor B&B ligt (net) buiten woonbestemming. Dit is in dit plan meegenomen.

Nekkerweg 16

Hoort niet meer als 2^e bedrijfswoning bij nr. 18. Woonbestemming toegekend.

Nekkerweg 18

Bouwvlak is gewijzigd naar 1,5 ha.

Nekkerweg 79

Bestemming is vernietigd en viel terug op bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994. Bebouwingspercentage ontbrak bovendien. Locatie heeft een agrarische bestemming gekregen.

Noorddijk 4

Het bouwvlak stond om de schuur en niet om de woning. Dat is in dit plan gecorrigeerd.

Oostdijk 27

Had een agrarische bestemming, maar is om onduidelijke redenen omgezet naar Wonen. Deze onjuiste bestemming is nu omgezet naar de meer passende agrarische bestemming (paardenhouderij).

Oostdijk 30

Dit adres had de onjuiste bestemming Agrarisch. Dat is nu gecorrigeerd naar Wonen.

Oostthuiserweg 9

Het bouwvlak was onjuist aangeduid (het was niet gelijk aan de bestaande woning). Dat is in dit plan gecorrigeerd.

Oosthuizerweg 27

De aanduiding 'garagebedrijf' ontbrak. Dat is in dit plan gecorrigeerd.

Oosthuizerweg 56

Dit adres had de onjuiste bestemming Bedrijf, maar is nu omgezet naar Wonen.

Purmerenderweg 21

Het perceel miste de aanduiding 3 voor 'max. aantal wooneenheden'. Dat is in dit plan aangepast

Purmerenderweg 42a

Naar aanleiding van de vernietiging door de Raad van State zijn specifieke regels en verbeelding aangepast.

Purmerenderweg 41

Herschikking bestemming Wonen was nodig om de paddock en buitenbak binnen het bestemmingsvlak te kunnen plaatsen.

Vredenburghweg 3

Is vernietigd en viel terug op bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994. Locatie heeft een passende bestemming gekregen.

Volgerweg 79

Bouwvlak was niet juist aangeduid. De betreffende woning lag in de bestemming Tuin. De aanduiding 'karakteristiek' ontbrak eveneens. Dit is in dit plan aangepast.

Volgerweg 86c en 86d

Hier is legaal een camping gevestigd. Valt deels onder bestemmingsplan Zuidoostbeemster I. Voor zover het onder buitengebied valt bestemming bezien voor camping.

Westdijk 13

Dit adres bestaat niet, maar nr. 12 wel. Dit is in dit plan aangepast.

Westdijk 40

Er is vrijstelling verleend voor het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning. Dit is nu vertaald op de verbeelding door het bouwvlak aan te passen.

Zuiderweg 2

Perceel miste aanduiding 2 voor 'max. aantal wooneenheden'. Dit is nu gecorrigeerd.

Recente rijksmonumenten

Panden die recentelijk de rijksmonumentenstatus hebben gekregen zijn als zodanig aangeduid. In bijlage 1 bij deze toelichting is een lijst opgenomen waarop alle in het plangebied aanwezige rijksmonumenten zijn opgenomen.

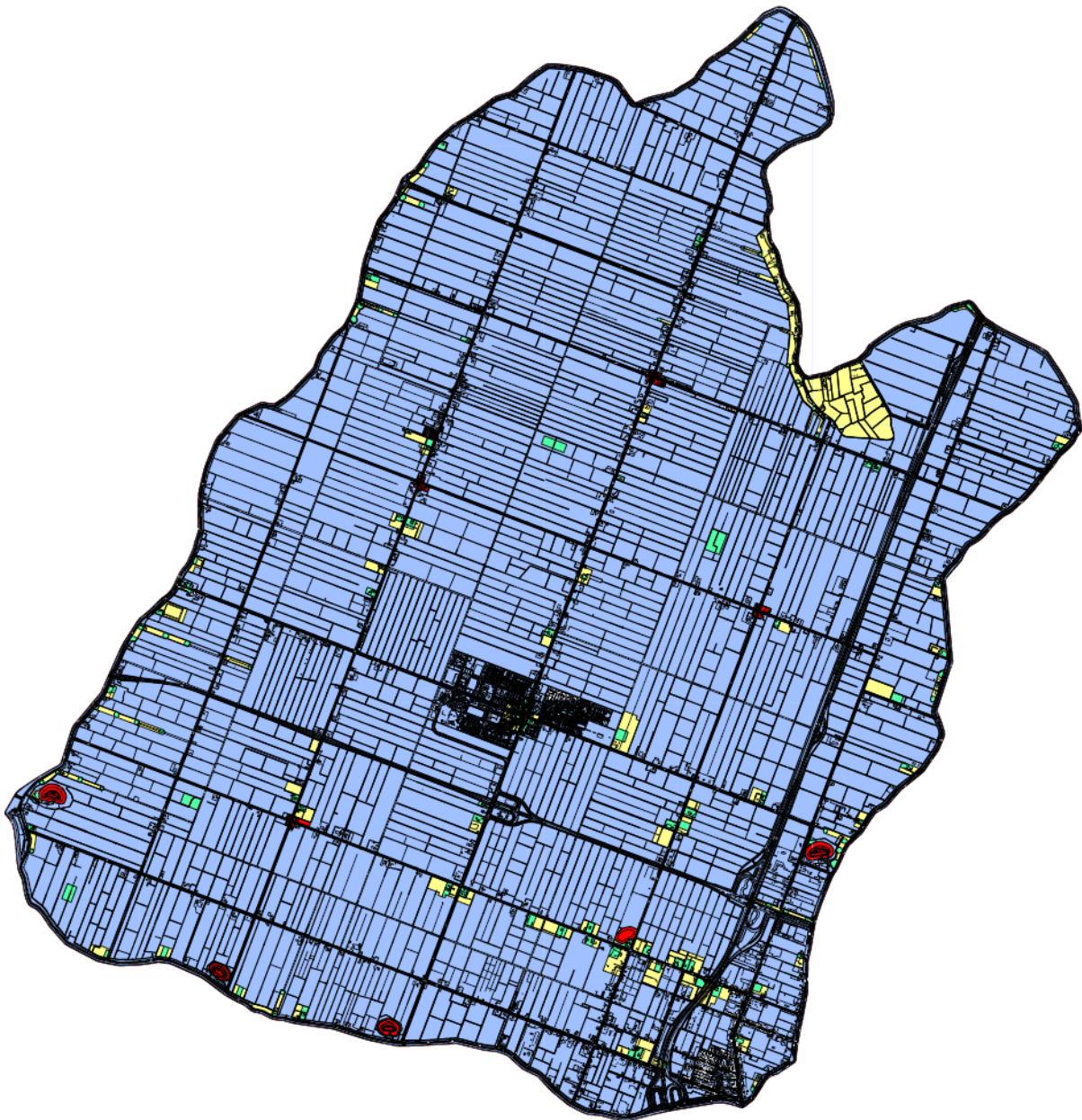
2.3 Verwerkte plannen en besluiten

In dit bestemmingsplannen zijn de vastgestelde bestemmingsplannen en wijzigingsplannen en verleende omgevingsvergunningen verwerkt. Een overzicht van deze plannen en vergunningen is opgenomen in bijlage 2.

2.4 Raadsbesluit archeologie

De raad heeft op 26 juni 2008 besloten om in te stemmen met de wijziging in het archeologiebeleid, inhoudende dat vanwege de lage trefkans geen archeologieregime van toepassing is op het "overig grondgebied" (zie ook bijlage 3). Dat besluit betekent concreet dat in grote delen van het plangebied niet langer archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer de gebruikswijziging of de bebouwing meer dan 5000 m² beslaat en daarbij gegraven moet worden op een diepte van meer dan 35 cm onder het maaiveld. Dit besluit is nu verwerkt in dit bestemmingsplan. Het gevolg is dat de

bescherming van het archeologisch erfgoed binnen het plangebied is gericht op de gele, rode en groene gebieden zoals die op onderstaande kaart zijn weergegeven.



Beleidskaart gemeente Beemster

Archeologisch onderzoek vereist bij:

- Alle bodemroering. Bij werkzaamheden archeologisch waardestellend onderzoek laten verrichten
- Plannen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm
- Plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm

2.5 Aanpassingen in verband met nieuwe beleidsinzichten

2.5.1 Aanpassingen in de agrarische bestemmingen

In artikel 3 Agrarisch, artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw, artikel 5 Agrarisch - Hulpbedrijf, artikel 6 Agrarisch - Intensieve veehouderij en artikel 7 Agrarisch - Paardenhouderij en soms ook in artikel 8 Bedrijf zijn de verschillende aanpassingen in het plan verwerkt. De belangrijkste staan hierna opgesomd.

Bouwen buiten het bouwvlak

In het 'oude' plan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het kunnen bouwen buiten het bouwvlak. Deze regeling is destijds door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geschrapt. De wijzigingsbevoegdheid wordt niet opnieuw in het plan verwerkt. De reden daarvoor is dat de Omgevingswet, die per 1 januari 2022 van kracht wordt en de opvolger wordt van de Wet ruimtelijke ordening, kent de figuur van de wijzigingsbevoegdheid niet. Het doel van dit plan is om straks ook een goede planologische basis te bieden op het moment dat dit plan deel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan. Daarom is ervoor gekozen om het bouwen buiten het agrarisch bouwvlak mogelijk te maken via een afwijkingsbevoegdheid.

Dat werkt als volgt. Op grond van deze afwijkingsbevoegdheid kan het college van B&W een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen buiten het bouwvlak zoals dat op de planverbeelding is ingetekend. Er gelden een aantal voorwaarden waaronder het college van de afwijkingsbevoegdheid gebruik kan maken. Een belangrijke voorwaarde is dat het bouwen plaatsvindt binnen een denkbeeldige rechthoek van ten hoogste 2 ha. Het bestaande bouwvlak moet in ieder geval deel uitmaken van die denkbeeldige rechthoek. Door gebruik te maken van een denkbeeldig bouwvlak wordt voorkomen dat de grens van een bouwvlak star is, waardoor dat vlak in voorkomende gevallen net niet de ruimte biedt die wenselijk is. Door met de lengte en breedte te kunnen variëren terwijl de oppervlakte niet groter wordt dan 2 ha, wordt dit voorkomen.

Vanwege de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied en de daarmee samenhangende UNESCO-status is het wenselijk om een dergelijke ontwikkeling goed te begeleiden. Om betrokken initiatiefnemers te helpen bij het opstellen van een plan waarvoor het college ook een vergunning kan verlenen, is het gewenst dat de gemeente samen met de betrokkene de mogelijkheden en de beperkingen verkent vóórdat een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Dit 'begeleidingsproces' is vormgegeven als keukentafeloverleg. De bijzonderheden daarvan zijn in paragraaf 2.5.2 uitgewerkt.

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid om buiten een bouwvlak te mogen bouwen, spelen de kernkwaliteiten van het gebied zoals die door de UNESCO zijn gewaardeerd, een belangrijke rol. Deze kernkwaliteiten zijn in bijlage 4 bij de regels weergegeven. De gemeente Beemster heeft voor de inrichting van de erven ook de zgn. Ervennota opgesteld. Deze nota is primair bedoeld als welstandskader en zal bij de beoordeling van het welstandsaspect een rol spelen. Deze nota speelt bij de beoordeling van de vraag of met het realiseren van het initiatief voldoende rekening kan worden gehouden met de gebiedskenmerken, geen rol bij de toetsing, maar vormt wel een belangrijke inspiratiebron. Initiatiefnemers doen er dan ook goed aan om bij het verkennen van het voornemen om buiten het bouwvlak te bouwen, in de nota na te gaan welke aanwijzingen de nota geeft voor een goede inrichting van het erf en vormgeving van de gebouwen.

Reëel en volwaardig agrarisch bedrijf

In het 'oude' bestemmingsplan werd onderscheid gemaakt tussen de agrarische bedrijven op basis van NGE's, een maat voor de omvang van een agrarisch bedrijf. Omdat NGE's zijn verouderd, de norm inmiddels is opgeschoven, maar ook erg tijdsafhankelijk was en omdat het bepalen van de omvang op basis van het aantal hectares, koeien, bloembollen etc. minder een maat voor het onderscheid tussen reëel en volwaardig agrarisch bedrijf is, is dit criterium verwijderd. Nu is de arbeidsinzet en de procentuele omvang van het inkomen uit het agrarisch bedrijf ten opzichte van inkomen uit andere activiteiten uitsluitend van belang bij de beoordeling van de omvang. Dat sluit meer aan bij de praktijk.

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

In de betreffende artikelen maar ook in de bestemming 'Bedrijf' zijn regels betreffende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen opgenomen. Er was bovendien specifiek een regeling opgenomen voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning. De regels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn komen te vervallen, omdat er feitelijk geen belangrijke redenen zijn om de maatvoering van die gebouwen te beperken. Dergelijke gebouwen en overkappingen kunnen ook worden gerealiseerd met behulp van de regels die gelden voor de bedrijfsgebouwen.

Hogere goothoogte bedrijfsgebouwen

In het 'oude' plan was een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een bedrijfsgebouw te bouwen met een goothoogte van maximaal 7 m in plaats van 4 m. Deze regeling was echter te onbepaald. Bovendien wordt in de praktijk een vergunning voor een hogere goothoogte tot 5,5 m verleend. Daarom is de regeling voor de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch - Glastuinbouw' en 'Agrarisch - Paardenhouderij' nu zo aangepast dat de maximum goothoogte van bedrijfsgebouwen 5,5 m bedraagt, voor die gebouwen die op een grotere afstand dan 18 m achter de gevellijn staan. Voor een grotere goothoogte (tot 7 m) blijft de afwijkingsbevoegdheid van kracht, waarbij de voorwaarde is toegevoegd dat er dan wel sprake moet zijn van een situatie die passend is binnen de kernkwaliteiten van het gebied. Zo kun je bijvoorbeeld denken aan het realiseren

van een hogere goot ter plaatse van de deur in het gebouw zodat het totaalbeeld niet wezenlijk verandert, of aan een hogere goot aan één zijde van het gebouw, bij voorkeur aan de 'binnenzijde', zodat dit vanuit de omgeving minder opvalt.

In de praktijk zal deze aanpassing in de regels resulteren in minimale aantasting terwijl de agrarische bedrijven vanuit het bedrijfseconomisch belang flink mee geholpen worden. Door de behouden dakhelling en nokhoogte kan ervoor worden gekozen - óf voor bredere schuren (huidige situatie) met een lagere goothoogte - óf minder brede schuren met een hogere goothoogte. Zo kan de maatregel bovendien een positieve bijdrage leveren aan het behoud van de openheid van het landschap. Door de nokhoogte en dakhelling niet te wijzigen, zal tevens de ondergeschikte rol van de agrarische bebouwing ten opzichte van het hoofdgebouw niet nadelig veranderen.

NB 1. Het plan maakt ook kassen mogelijk. Kassen vallen niet onder de regels voor bedrijfsgebouwen. Voor kassen geldt een eigen bouwhoogte en goothoogte. De toegelaten goothoogte van kassen bedraagt 6 m.

NB 2. De aanpassing van de maximale goothoogte heeft niet geleid tot een aanpassing van de minimale dakhelling. In theorie zou een grotere maximale goothoogte bij een vaste minimale dakhelling en een vaste maximale bouwhoogte leiden tot een smaller gebouw. In de praktijk is gebleken dat de minimale dakhelling eigenlijk niet wordt toegepast, waardoor de bouwmaten in de praktijk blijken te voldoen.

Nevenactiviteiten en bedrijf/beroep aan huis

Het 'oude' plan bood de mogelijkheid om bij het agrarisch bedrijf nevenactiviteiten uit te oefenen. Deze mogelijkheid is nu verruimd tot het gebruik van maximaal 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen in plaats van 30%. Verder zijn de aan huis verbonden beroepen/bedrijven niet langer beperkt tot het uitoefenen daarvan binnen de bedrijfswoning. Deze activiteiten zijn nu feitelijke gelijkgeschakeld aan de agrarische nevenactiviteiten. Daarmee wordt extra ruimte geboden en een onnodig onderscheid opgeheven, zonder dat dit ruimtelijke gevolgen heeft. Ten slotte zijn ook de toegelaten activiteiten verbreed. Waar de activiteiten eerder waren beperkt tot een limitatieve lijst, is nu bepaald dat de activiteiten qua milieubelasting beperkt moeten zijn tot die activiteiten die thuishoren in de milieucategorieën 1 en 2 uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering met een maximale hinderafstand van 30 m. Ook activiteiten die niet in die lijst zijn opgenomen, maar die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn, zijn toegelaten.

Kleinschalig kamperen

De maten voor de maximale oppervlakte van standplaatsen voor kamperen en de regeling waarin is bepaald dat naast het reguliere 'kampeermiddel' (zoals een caravan of bungalowtent) nog twee bijzettentjes mogen worden gebruikt, zijn verwijderd. De regeling wordt daarmee praktischer in de toepassing.

Bed & breakfast

Het is niet langer noodzakelijk dat de accommodaties voor B&B uitsluitend binnen de bedrijfswoning worden gerealiseerd. Ook de bestaande bedrijfsgebouwen mogen daarvoor worden gebruikt. Van belang is natuurlijk wel dat de betreffende bebouwing aan het Bouwbesluit voldoet of daarvoor wordt aangepast. Verder zijn nog enkele beoordelingscriteria verwijderd, die in de praktijk niet van essentieel belang waren.

Recreatieappartementen en -woningen

In dit nieuwe plan is de regeling voor recreatieappartementen en recreatiewoningen samengevoegd tot één regeling. Door deze samenvoeging is de regeling in de uitvoering eenvoudiger toepasbaar. Bovendien zijn een aantal beoordelingscriteria verwijderd die in de praktijk niet van groot belang bleken.

Huisvesting arbeidsmigranten

De regeling voor huisvesting van tijdelijke seizoensarbeiders/arbeidsmigranten is vereenvoudigd. De noodzaak voor deze huisvesting hoeft niet langer te worden beoordeeld door deskundigen. Er moet wel sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Plattelandswoning

Wanneer een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf niet langer ten behoeve van het agrarisch bedrijf, maar door een derde wordt bewoond, kan de gemeente via een afwijkingsvergunning besluiten om de woning als 'plattelandswoning' aan te merken, mits uit onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Dat betekent dat er sprake mag zijn enige hinder vanwege onder meer geur, stof en lawaai afkomstig van het betreffend agrarisch bedrijf, maar dat deze hinder in ieder geval niet zodanig ernstig mag zijn dat de woon- en leefsituatie kan bijdragen aan gezondheidsproblemen van de bewoners van de plattelandswoning.

2.5.2 Keukentafeloverleg

In dit plan is onder meer tegemoet gekomen aan de wens uit de agrarische sector om meer ruimte te bieden voor het bouwen buiten het bouwvlak. Daarvoor is, zoals hiervoor in paragraaf 2.5.1 is aangegeven, een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de relevante bestemmingen, waarmee kan worden voorzien in de mogelijkheid om te bouwen buiten het bouwvlak.

Het bouwen buiten het bouwvlak is een voorbeeld van een tamelijk forse ruimtelijke ingreep, die in verband met onder meer de landschappelijke en cultuurhistorische belangen, wettelijke eisen en gebruiksmogelijkheden van aanliggende gronden en gebouwen, erom vraagt om goed te worden beoordeeld. Voor de betrokken initiatiefnemer is het prettig wanneer hij/zij al vlot van de gemeente hoort of de wens om buiten het bouwvlak te bouwen, aanvaardbaar is. Daarmee wordt voorkomen dat bij de beoordeling een compleet voorbereid plan wordt afgewezen of moet worden gecorrigeerd. Dat is frustrerend omdat het extra tijd en onnodig extra geld kost of heeft gekost. Bovendien is het prettig dat de betrokken initiatiefnemer van meet af aan op het juiste spoor wordt gezet.

In dat verband zal in het bestemmingsplan het zogenaamde keukentafeloverleg worden geïntroduceerd. Het is de bedoeling dat het keukentafeloverleg in het nieuwe bestemmingsplan dé methode wordt om in situaties waarbij het bestemmingsplan via een afwijkingsbevoegdheid ruimte biedt voor het realiseren van nieuwe bebouwing of nieuwe gebruiksmogelijkheden, via één of eventueel meerdere gesprekken op locatie overeenstemming kan worden bereikt over de landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing daarvan.

Keukentafeloverleg ook buitenplans toepassen

Het keukentafeloverleg vindt in de eerste plaats z'n toepassing binnen dit bestemmingsplan. Op zich kan de methode ook worden toegepast in situaties waarbij het bestemmingsplan geen ruimte biedt. In zo'n geval zal het college bij het melden van een initiatief bij de gemeente voorstellen om bij het voorbereiden van het plan om het initiatief te realiseren, de methode van het keukentafeloverleg te volgen.

Doel en samenstelling

De methode van het keukentafeloverleg wordt toegepast om te komen tot een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing van bebouwing en/of gebruik met het oog op het bepalen van de kaders waarbinnen de bebouwing en/of het gebruik kunnen worden gerealiseerd. Daarbij gelden de volgende regels:

- a. het keukentafeloverleg worden gevoerd onder verantwoordelijkheid van de gemeente;
- b. aan het keukentafeloverleg nemen in ieder geval deel een technisch voorzitter en opsteller van het verslag (door de gemeente aangewezen), de gemeentelijke en/of externe stedenbouwkundige en/of landschapsarchitect, de initiatiefnemer(s) al dan niet met adviseur(s) en betrokken (beleids)ambtenaren;
- c. ad hoc kunnen aan de deelnemers van het keukentafeloverleg nog worden toegevoegd een vertegenwoordiger van de gemeentelijke welstandscommissie, maar ook eventuele vertegenwoordigers van andere overheden of overheidsdiensten (zoals provincie Noord-Holland, hoogheemraadschap HHNK, RCE), de burens en eventuele andere belanghebbenden en andere deskundigen.

Werkwijze

- De initiatiefnemer dient een verzoek in bij het college van B&W dat uiteindelijk moet leiden tot het verkrijgen van de omgevingsvergunning op basis van een binnenplanse afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels in het bestemmingsplan.
- Het verzoek bestaat uit een korte beschrijving van het idee of plan en een eenvoudige schets van de situering.
- De gemeente beoordeelt of het verzoek in beginsel binnen de voorwaarden voor afwijking van het bestemmingsplan past of valt in te passen en of het ook overigens op voorhand niet op pla-nologische beletselen stuit.
- Wanneer er geen belangrijke obstakels zijn, belegt en regisseert de gemeente vervolgens een keukentafeloverleg op locatie.
- Tijdens het overleg worden de ruimtelijke effecten van het beoogde initiatief inzichtelijk gemaakt met inachtneming van de voorwaarden in de afwijkingsbepaling van het bestemmingsplan.
- Onder verantwoordelijkheid van de voorzitter worden gezamenlijke afspraken gemaakt en een globale inrichtingsschets opgesteld met betrekking tot een goede landschappelijke/stedenbouw-kundige inpassing, die tezamen voldoende aanwijzing geven over in ieder geval de volgende on-derwerpen:
 1. de begrenzing van de voorgenomen ontwikkeling, waarbij ook eventuele in de toekomst nog te realiseren ontwikkelingen worden betrokken;

2. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke opzet
 3. de eventueel noodzakelijke watercompensatie
 4. de inrichting met opgaande en/of afscherpende beplanting;
- De afspraken en inrichtingsschetsen worden in een verslag vastgelegd, waaraan alle deelnemers aan het keukentafeloverleg zich committeren.
 - Het verslag maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag en geldt naast de welstandsnota als kader voor de eventueel noodzakelijke welstandsbeoordeling.

2.5.3 Andere aanpassingen

Buiten specifieke regeling voor de agrarische bedrijven zijn er ook regelingen in het plan opgenomen/gewijzigd die (ook) voor andere functies van belang zijn. Daarbij gaat het om het volgende.

Ondergeschikt wonen

Omdat gemeente Beemster het van belang acht dat diverse vormen van zorg kunnen worden verleend aan familieleden (in de vorm van mantelzorg, kangoeroewonen e.d.) is in het plan een regeling opgenomen waarmee het mogelijk wordt gemaakt om in de verschillende bestemmingen waar ook een woning is toegelaten, de ruimte te bieden voor een vorm van 'inwoning'. Dit is 'ondergeschikt wonen' genoemd. Wanneer de gemeente dit via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemmingsregeling toestaat, betekent dat dat het aantal woningen ter plaatse niet toeneemt, maar dat er binnen één woning ruimte wordt geboden voor een extra huishouden. Aan het verlenen van deze afwijkingsvergunning zitten wel wat voorwaarden:

- a. er moet binnen het bouwperceel al een (bedrijfs)woning aanwezig zijn die huisvesting biedt en blijft bieden aan het huishouden van de hoofdbewoner;
- b. de hoofdfunctie van het perceel blijft behouden;
- c. de regeling is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden van eerste/tweede/derdegraads familieleden van de hoofdbewoner;

Verder moet aan een aantal technische voorwaarden worden voldaan:

- de ondergeschikte woning voldoet aan het Bouwbesluit;
- er blijft sprake van één hoofdtoegang;
- de bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid, tenzij sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg en er wordt voldaan aan de voor mantelzorg geldende wettelijke eisen;
- de splitsing in meerdere woningen is uitgesloten.
- er is slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig; er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit en het erf wordt niet opgedeeld;
- er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het is ook mogelijk om ondergeschikt wonen te realiseren buiten de bestaande bebouwing. In dat geval zal een keukentafeloverleg moeten worden gevoerd, zodat in dat kader de beste plaats van het gebouw ten behoeve van dat ondergeschikt wonen kan worden bepaald.

Afstand tot sloten

In het bestemmingsplan zijn regelingen opgenomen waarmee de minimale afstand tussen bebouwing en sloten is bepaald. Deze regelingen zijn vooral bedoeld om specifiek kernkwaliteiten van met name het UNESCO-werelderfgoed De Beemster te beschermen. Omdat deze afstanden in de praktijk kunnen leiden tot inefficiënt ruimtegebruik biedt het plan de mogelijkheid om deze afstand te verkleinen. De gemeente kan in dat verband besluiten om af te wijken van de in het plan bepaalde minimale afstand, mits een en ander plaatsvindt op basis van een verslag dat in het kader van een keukentafeloverleg is opgesteld.

Bruggen en dammen

In de bestemming 'Water' is een vrij strakke regeling opgenomen voor het mogen bouwen van bruggen of dammen. De regeling voor de plaats, het aantal en de breedte van bruggen en dammen hangt sterk samen met de bijzondere waarden van de Beemster. Om toch enige lucht te geven aan de vraag om hiermee wat ruimer om te gaan, waarbij niet alleen wordt

gekeken naar de belangen van de agrarische grondgebruiker maar ook naar particuliere grondgebruikers die soms aanmerkelijke percelen in het plangebied beheren, is de afwijkingsregeling voor het realiseren van extra bruggen of dammen verruimd.

Via die regeling kan:

- het vervangen van een brug of een dam op een andere locatie,
- het verbreden van een bestaande brug of dam of
- voor het bouwen van een tweede brug of dam ten behoeve van de ontsluiting van een perceel waar een bedrijf is gevestigd

worden gerealiseerd, mits:

- a. bij het vervangen van een brug of dam op een andere locatie de bestaande brug of dam wordt gesloopt;
- b. de rijbreedte van de brug of dam bij een woonperceel niet meer bedraagt dan 3 m, waarbij de bruto-breedte van de brug of dam in technische verhouding moet staan tot de rijbreedte;
- c. de rijbreedte van de brug of dam bij een bedrijfsperceel niet meer bedraagt dan 10 m, waarbij de bruto-breedte van de brug of dam in technische verhouding moet staan tot de rijbreedte;
- d. de verbrede of nieuwe brug of dam of de verplaatste brug of dam in bedrijfseconomisch opzicht noodzakelijk is en tevens passend is binnen de kernkwaliteiten van het UNESCO werelderfgoed Droogmakerij de Beemster;
- e. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheidssituatie.

NB. Met bruto-breedte van de brug of dam wordt bedoeld de breedte van de constructie op het niveau van het water van de sloten ter weerszijden van de brug of dam. De hierboven onder b en c genoemde voorwaarden zijn gesteld om te voorkomen dat er bij bijvoorbeeld een dam met een zeer breed grondlichaam wordt gerealiseerd met een relatief smalle verharde weg of pad eroverheen. De regels laten toe dat de breedte van het grondlichaam zo wordt gekozen dat de aangebrachte verharding niet wegzakt. Een grotere breedte dan de breedte die technisch noodzakelijk is, is op grond van de voorwaarden niet toegestaan.

Er is sprake van een bedrijfseconomische noodzaak wanneer bijvoorbeeld:

- een leverancier of een vaste afnemer de eis stelt dat op het erf kan worden rondgereden, zodat een vrachtauto niet achteruit de openbare weg op hoeft te rijden;
- een particulier ten minste 1 ha aan agrarische cultuurgrond bezit die niet rechtstreeks op de openbare weg is ontsloten, waardoor via land van derden het perceel moet worden bereikt of waarbij het perceel niet rechtstreeks vanaf het eigen erf is ontsloten of waarbij de ontsluiting te smal is voor het hedendaagse forse materieel.

Molenbiotop molen De Nachtegaal

Met het oog op de windvang is het onwenselijk dat er wordt gebouwd vlakbij een molen die nog in werking is of dat er hoge opgaande beplanting wordt aangeplant. Daarom is molen De Nachtegaal aan de Hobrederweg 4a in Middenbeemster voorzien van een beschermingszone van 400m. Binnen een zone van 100 m gerekend vanuit het midden van de molen, mag de bebouwing niet hoger zijn dan de hoogte van de punt van de weik die naar beneden wijst. Binnen de zone tussen de 100 en 400 m geldt een formule aan de hand waarvan de hoogte van de beplanting en de bebouwing kan worden berekend: de maximale hoogte van nieuwe bebouwing of beplanting bedraagt niet meer dan $1/100^{\text{ste}}$ van de afstand tussen bebouwing en/of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

2.5.4 Verwijderde wijzigingsbevoegdheden

Omdat de Omgevingswet de wijzigingsbevoegheid niet kent als middel om het omgevingsplan aan te passen, zijn deze uit het bestemmingsplan verdwenen. Toch wil de gemeente graag het beleid dat daarmee werd gevoerd, kunnen voortzetten. Een deel daarvan is gerepareerd binnen deze partiële herziening zoals het bouwen buiten het bouwvlak en het bouwen van meer bedrijfsgebouwen dan het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak aangeeft. Hiervoor is een afwijkingsprocedure in het plan opgenomen. Maar niet alles kon worden gerepareerd. Daarom zal in de toekomst een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd voor het volgende:

- het omzetten van een agrarisch bedrijf of hulpbedrijf naar de bestemming wonen of recreatie;
- het omzetten van andere bestemmingen (onder meer 'bedrijf' en 'tuin') naar wonen.

2.5.5 Stikstofproblematiek

Als gevolg van de jurisprudentieontwikkeling rond de problematiek van de stikstofdepositie op voor verzuring en vermisting gevoelige Natura 2000-gebieden, is het noodzakelijk om in het bestemmingsplan regels op te nemen voor de toename van de veestapel binnen het plangebied. In het plan moet worden geregeld dat een toename van de stikstofemissie als gevolg van de uitvoering van het plan (bijvoorbeeld door het vergroten van de veestapel van agrarische bedrijven) niet mag leiden tot een toename van de stikstofdepositie op deze Natura 2000-gebieden met meer stikstof dan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald (op dit moment 0,00 mol/ha/jaar). Zou het plan wel kunnen leiden tot een overmatige toename van de stikstofdepositie op dit beschermd natuurgebied, dan is het plan feitelijk niet uitvoerbaar. Het zou immers kunnen leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied. En dat is op grond van de Wet natuurbescherming verboden.

In het plan worden geen regels opgenomen voor de beperking van stikstofdepositie als gevolg van het bouwen. In de nieuwe Wet stikstofreductie en natuurverbetering, die onlangs is aangenomen door de Eerste Kamer en binnen afzienbare tijd van kracht wordt, worden bouwactiviteiten, sloopwerkzaamheden en aanlegactiviteiten vrijgesteld van de vergunningplicht inzake de Wnb.

Daarom is in de bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch - intensieve veehouderij' geregeld dat het gebruik van gronden en bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel voor het houden van vee verboden, mits dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Om te bepalen of er sprake is van een toename ten opzichte van de bestaande situatie, wordt voor het bepalen van die bestaande situatie ervan uitgegaan dat het betreffende bedrijf beschikt over een volgende vergunning:

1. een vergunning als bedoeld in artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming,
2. een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.2aa onderdeel a van het Besluit omgevingsrecht is aangehaakt, of

Wanneer er niet kan worden beschikt over een van bovenstaande twee vergunningen, dan wordt de bestaande situatie bepaald op basis van het feitelijke en planologisch legale (dus vergunde) gebruik.

Op grond van het bovenstaande is het dus raadzaam om voorafgaand aan het doen van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een veestal (die bedoeld is voor het vergroten van de veestapel), eerst de noodzakelijke vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aan te vragen, dan wel om dat verzoek aan te laten haken bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

2.6 Juridische vormgeving

De structuur van de regels is onveranderd, zij het dat artikel 10 'Cultuur en ontspanning - seksinrichting' is verwijderd. Het betreffende artikel bood een regeling voor een bestemming die in het plangebied niet langer aanwezig is. Er zijn ook twee artikelen toegevoegd. Specifiek voor het regelen van de molenbiotop is in artikel 29 de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotop' geregeld en voor het regelen van het doel en de werkwijze van het keukentafeloverleg is in artikel 35 een regeling opgenomen.

Om snel te kunnen zien waar de regels van dit plan afwijken van het geldend plan, is bij deze toelichting bijlage 4 opgenomen, waarin de aanpassingen gekleurd zijn weergegeven. Tekstdelen die zijn geschrapt, zijn doorgestreept.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidsaspecten

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Algemeen

Dit plan heeft primair het doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente. In het plan wordt een aantal (kleinschalige) ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Deze ontwikkelingen kunnen hoofdzakelijk mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemmingsregels. Het betreft in de meeste gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wro kan de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Dit is niet noodzakelijk indien:

- de kosten van de grondexploitatie voor de gronden in het plan op een andere manier zijn verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk betrekking op de bestaande situatie in het plangebied. In een aantal gevallen wordt voortgeborduurd op besluitvorming in het verleden, waarbij de economische uitvoerbaarheid al aan de orde is geweest. Daarom is het weergeven van de economische uitvoerbaarheid in de vorm van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Planschade

In artikel 6.1 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders een belanghebbende die als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan (of een ander ruimtelijk besluit) schade lijdt, in de vorm van inkomensderving of waardevermindering van een onroerende zaak, op zijn verzoek een tegemoetkoming in de schade toekennen. Daarbij geldt dat de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en dat een tegemoetkoming op een andere wijze niet is verzekerd. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. Daarnaast wordt ook een waardevermindering van maximaal 2% ontstaan door een verandering in het planologisch regime binnen het normale maatschappelijke risico gerekend.

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisering van de bestaande situatie waarin niet wordt voorzien in planologische wijzigingen die het normale maatschappelijk risico zoals hiervoor genoemde overschrijden.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vorbereiding

Dit bestemmingsplan is voorbereid in het najaar van 2020 en het vroege voorjaar van 2021, tezamen met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en gebruikers uit het plangebied en de directe omgeving van het plangebied. Er hebben drie overleggen plaatsgevonden die als gevolg van de coronamaatregelen twee maal via het 'scherm' zijn gevoerd. De bijeenkomsten hebben nuttige tips en suggesties opgeleverd die zo goed mogelijk in het plan zijn verwerkt. Ook zijn er nieuwsbrieven uitgebracht waarmee de bewoners en belangstellenden binnen de gemeente op de hoogte werden gehouden van de voortgang van het proces. Van de bijeenkomsten zijn video-opnamen gemaakt die [hier](#) beschikbaar zijn. Ook de verstuurde nieuwsbrieven zijn via de link beschikbaar.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in elk geval toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Holland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Veiligheidsregio;
- Tennet;
- Gasunie;
- L.T.O.;
- Natuur- en milieufederaties;
- De gemeentebesturen van de omliggende gemeenten.

Ingekomen overlegreacties kunnen leiden tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Ingekomen overlegreacties en eventuele inhoudelijke aanpassingen worden opgenomen en beantwoord in de 'Nota van overlegreacties'. Deze nota wordt als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht niet om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor inspraak. Om betrokkenen in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken is een klankbordgroep van bewoners, eigenaren, belanghebbenden uit en rond het plangebied ingesteld. De uitkomsten van de drie bijeenkomsten zijn in dit plan verwerkt.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan iedereen het plan bekijken, vragen stellen en een zienswijze indienen. Ingekomen zienswijzen kunnen leiden tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Ingekomen zienswijzen en eventuele inhoudelijke aanpassingen worden opgenomen in de 'Nota van zienswijzen'. Deze nota wordt als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Vaststelling

Nadat het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het plan en betreft daarbij de Nota van zienswijzen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die op tijd een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgestelde plan.

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking nadat het vastgestelde plan zes weken ter inzage heeft gelegen. Het instellen van beroep schorst de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet, tenzij hier een specifiek verzoek voor wordt ingediend en dit door de rechter wordt gehonoreerd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Lijst van rijksmonumenten in het plangebied

Bijlage 2 Overzicht van verwerkte plannen en vergunningen

Bijlage 3 Raadsbesluit archeologie

Bijlage 4 Overzicht van aanpassingen in de regels