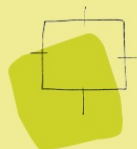


bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 -
Partiële herziening 2021

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021

vastgesteld 25-08-2021

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Doel van het plan	7
1.2 Opzet van het plan	7
1.3 Status van UNESCO-gebied	8
1.4 Plangebied	9
Hoofdstuk 2 Aanpassingen in het plan	11
2.1 Uitspraak Raad van State	11
2.2 Onjuistheden in de planverbeelding	11
2.3 Verwerkte plannen en besluiten	14
2.4 Raadsbesluit archeologie	14
2.5 Kabels en leidingen	15
2.6 Aanpassingen in verband met nieuwe beleidsinzichten	16
2.7 Waterparagraaf	24
2.8 Juridische vormgeving	24
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidsaspecten	25
3.1 Economische uitvoerbaarheid	25
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Toelichting

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 naar verwachting per 1 juli 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 de inwerkingtreding van de Omgevingswet 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 proceduredtijd 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.

Omdat het plan Buitengebied 2012 slechts op onderdelen is gewijzigd, is de toelichting van dat bestemmingsplan nog steeds relevant voor deze partiële herziening. Daarom is die toelichting als bijlage 1 bij de toelichting van deze partiële herziening gevoegd.

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.

Bij de bescherming van de kernkwaliteiten volgt de gemeente de beschrijving die provincie Noord-Holland daarvoor in haar Omgevingsverordening NH2020 (vastgesteld op 22 oktober 2020) heeft opgenomen en volgt de bepalingen in de artikelen 6.47 en 6.49 en bijlage 7 met betrekking tot de uitgewerkte kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam en De Beemster. Wanneer in de toekomst wijzigingen in deze kernkwaliteiten worden verwerkt, zal de gemeente deze volgen. Dat betekent dan wel dat in dat geval een planologische procedure moet worden doorlopen om de gewijzigde kernkwaliteiten in de regels van het bestemmingsplan te verankeren.

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 Oosthuizenstoot 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'.
- artikelliden 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 agrarisch bestemming (paardenhouderij).

Oostdijk 30

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

Oosthuizerweg 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.

Vredenburgweg 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

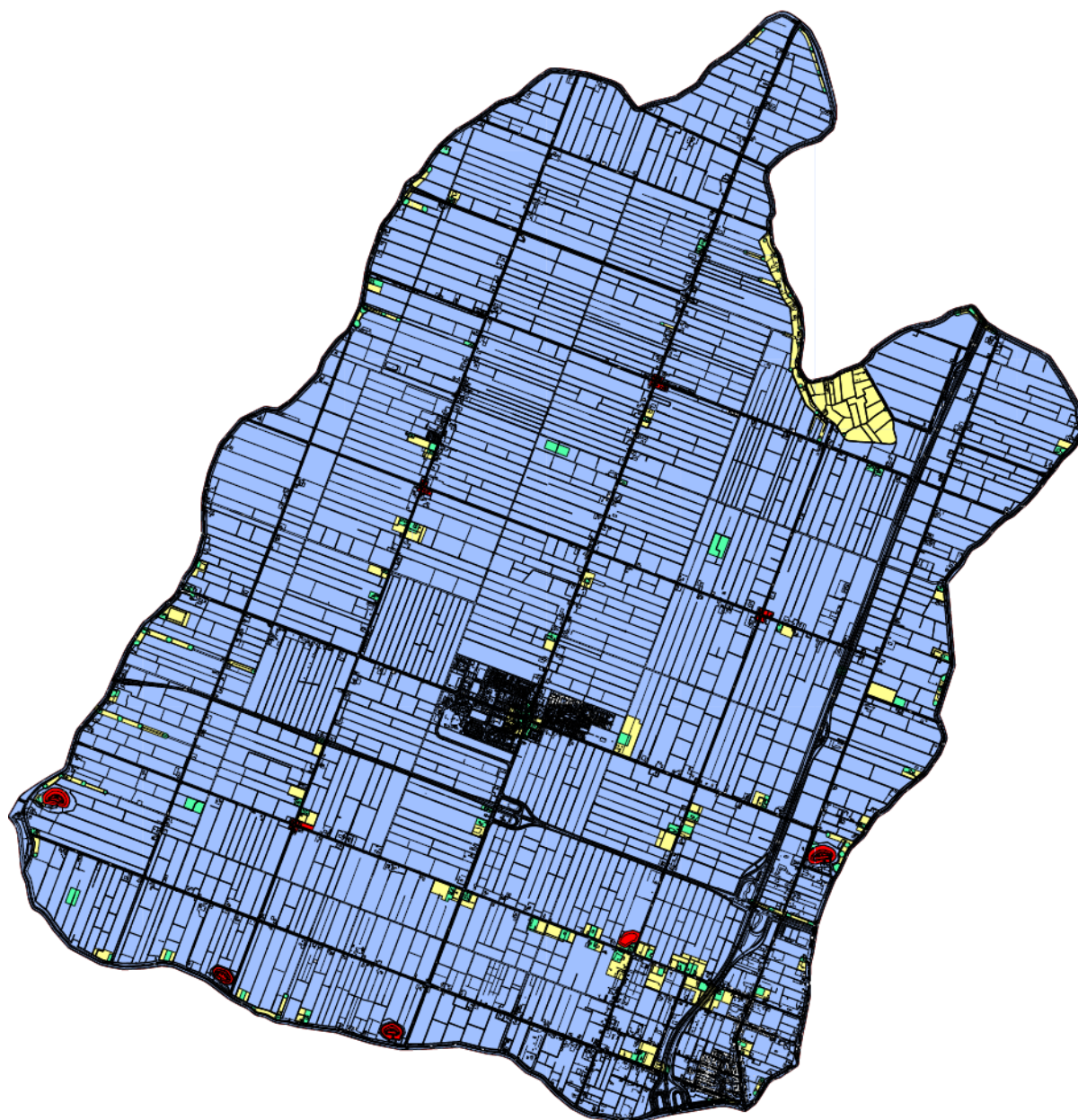
Panden die recentelijk de rijksmonumentenstatus hebben gekregen zijn als zodanig aangeduid. In bijlage 2 bij deze toelichting is een lijst opgenomen waarop alle in het plangebied aanwezige rijksmonumenten zijn opgenomen.

2.3 Verwerkte plannen en besluiten

In dit bestemmingsplan zijn de vastgestelde bestemmingsplannen en wijzigingsplannen en verleende omgevingsvergunningen verwerkt. Een overzicht van deze plannen en vergunningen is opgenomen in bijlage 3.

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 4). 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 5.000 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 Kabels en leidingen

In de overlegreactie op het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft Liander opgemerkt dat planologisch relevante gasdrukmeet- en regelstations niet in het plan zijn opgenomen. Hieronder zijn de betreffende stations weergegeven. Deze zijn alsnog in het plan verwerkt.

- Oostdijk 17, Zuidoostbeemster

- Purmerenderweg (ongenummerd), Zuidoostbeemster
- Volgerweg 79, Zuidoostbeemster
- Zuiderweg 111 A en 111 B, Zuidoostbeemster
- Nekkerweg 22, Middenbeemster
- Westdijk 48, Westbeemster
- Westdijk 37, Westbeemster
- Ryperweg 20, Westbeemster

Betreffende meet- en regelstations hebben een externeveiligheidszone waarbinnen bepaald kwetsbaar gebruik (zoals wonen) niet is toegestaan. Deze zone is eveneens in het plan verwerkt. Dergelijke stations zijn op plaatsen gebouwd waar voldoende afstand tot kwetsbare functies kan worden aangehouden.

2.6 Aanpassingen in verband met nieuwe beleidsinzichten

2.6.1 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 juli 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 2.6.2 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.

Voor bouwwerkzaamheden buiten het bouwvlak gelden onverlet de regels van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Eventuele verhardingstoename die leidt tot versnelde afvoer van hemelwater moet mogelijk worden gecompenseerd.

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.

Indien het realiseren van dergelijke huisvesting leidt tot extra lozingspunten van afvalwater die niet worden aangesloten op gemeentelijke riolering, moet er worden voldaan aan het activiteitenbesluit.

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 betreffende 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.

2.6.2 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 2.6.1 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 zorgvuldig 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.

Om naast de in acht te nemen zorgvuldigheid ook te zorgen voor helderheid aan het begin van een in te dienen initiatief en een kwalitatief hoogwaardige uitkomst wordt in het bestemmingsplan het zogenaamde keukentafeloverleg geïntroduceerd. Het doel van het keukentafeloverleg is om voorafgaand aan de planvorming de initiatiefnemer met name op het punt van de stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing van zijn idee/plan al zo goed mogelijk op het juiste spoor te zetten, zodat de vergunningverlening daarna vlot kan verlopen.

In het ontwerpbestemmingsplan was ervoor gekozen om het proces van een keukentafeloverleg gedetailleerd in de bestemmingsplanregels op te nemen. Uiteindelijk is ervoor gekozen om het doorlopen van een keukentafeloverleg wel in algemene zin voor te schrijven, maar niet de precieze inhoud van het proces. Wel is juridisch geborgd dat de uitkomsten van het keukentafeloverleg (in de vorm van een stedenbouwkundig en landschappelijk goed ingepast plan) onderdeel moeten worden van de vergunningvoorwaarden bij een te verlenen omgevingsvergunning.

Deze keuze is om een aantal redenen gemaakt. Ten eerste leidt het exact vastleggen in het bestemmingsplan hoe de procedure van een keukentafelgesprek eruit moet zien tot een te precieze vastlegging van de inhoud van het proces. Aanpassingen naar aanleiding van de praktijk zijn dan alleen mogelijk door herziening van het bestemmingsplan.

Daarnaast loopt ongeveer gelijktijdig met deze bestemmingsplanprocedure ook de voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet door. Onderdeel daarvan is de introductie van de Omgevingstafel. De Omgevingstafel is een door de VNG in samenwerking met de gemeente Zaanstad ontwikkeld instrument dat een vergelijkbaar doel heeft als de keukentafelbenadering.

De Omgevingstafel is bedoeld om het proces van vergunningverlening onder de Omgevingswet voor complexe aanvragen aan de voorkant gestructureerd en integraal te organiseren in een nauwe samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer. Of, in de woorden van de VNG zelf:

"Voor een 'Omgevingswetproof vooroverleg' heeft VNG, samen met de gemeente Zaanstad, een dialoogmodel ontwikkeld. Een model waarbij de omgevingstafel centraal staat.

- Aan de tafel komen (in een of meerdere sessies) de initiatiefnemer en alle betrokkenen bij elkaar.*
- Het initiatief wordt dan besproken vanuit de gedachte om het mogelijk te maken.*
- Dit levert de initiatiefnemer een integraal advies op, waarmee hij de vergunning-aanvraag kan opstellen en indienen.*
- Daarna kan de vergunning in acht weken worden afgehandeld."*

Het voornemen is om vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (gepland op 1 juli 2022)

al vanaf 1 januari 2022 te beginnen met het werken volgens de principes van de Omgevingstafel. De keukentafelbenadering kan worden gezien als een bijzondere invulling daarvan voor de behandeling van aanvragen op specifieke thema's of gebieden (bijvoorbeeld het Buitengebied van de Beemster).

In dit plan is in de bestemmingsplanregels wel voorgeschreven dat:

- het keukentafeloverleg bij bepaalde ontwikkelingen (vooral uitbreiding van agrarische bouwpercelen) wordt ingezet;
- de uitkomsten daarvan ook verplicht worden opgenomen als voorwaarden bij vergunningverlening.

Als bijlage bij dit plan is de nota 'Werkafspraken Keukentafeloverleg Beemster' opgenomen waarin het doel en de aanpak van een keukentafeloverleg zijn beschreven. De nota 'Werkafspraken' vormt een beleidsregel, die, wanneer daarvoor aanleiding is, door de raad kan worden gewijzigd, bijvoorbeeld wanneer in de praktijk blijkt dat een bepaalde aanpak niet goed bevalt. Het is dus van belang dat wanneer de nota 'Werkafspraken' wordt geraadpleegd, de meest recente door de raad vastgestelde versie wordt gebruikt.

Ondanks het gewijzigde inzicht omtrent het juridisch vastleggen van de precieze procedure blijft uitgangspunt dat het keukentafeloverleg dé methode wordt voor een zorgvuldige beoordeling van de landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing van (ingrijpende) ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor vervolgens via een afwijkingsprocedure in dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend. In die situaties wordt via één of eventueel meerdere gesprekken (op locatie) overeenstemming bereikt over de landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing van zo'n ontwikkeling.

Keukentafeloverleg ook buitenplans toepassen

Het keukentafeloverleg is in de eerste plaats van toepassing bij ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan. De inzet van hetzelfde instrument als invulling van de Omgevingstafel is evenzeer denkbaar bij initiatieven die niet passen binnen de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan. Ook dan kan het instrument goed dienen als middel om eerst te onderzoeken of een initiatief mogelijk is en vervolgens om dat op zodanige wijze vorm te geven dat een kwalitatief hoogwaardige inpassing tot stand komt.

2.6.3 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, kangoerewonen 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 dan wel van één huishouden van een bedrijfsopvolger al dan niet met zijn/haar gezin;

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;
- er moet blijvend worden voldaan aan de lozingseisen: de huishoudens hebben een eigen (of gezamenlijke) voorziening die voldoet aan de wettelijke regels (Besluit lozen afvalwater huishoudens, artikel 10 en 11)".

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. de werkzaamheden voldoen aan de huidige keur- en beleidsregels van Hoogheemraadschap Hollands

Noorderkwartier

- f. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheidssituatie.

NB 1. 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.

NB 2. Het realiseren van een extra brug of dam dan wel het verbreden van bruggen of dammen zal ook op mesoniveau beoordeeld moeten worden met inachtneming van de structuur van de Beemster, van Beemsterkamer tot Beemsterkavel.

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.

Molenbiotoop 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 400 m. 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 wijk.

Naar aanleiding van de inspraak is de molenbiotoop enigszins aangepast:

- Het deel van de biotoop dat ten oosten van de Middenweg ligt, is verwijderd, omdat de aanwezige opgaande laanbeplanting langs de weg het effect van dat deel van de biotoop al beperkt.
- Alle aanwezige erven en bouwvlakken zijn uit de dan nog resterende biotoop gehaald, omdat het als onredelijk beperkend is beoordeeld om de bouwrechten en de mogelijkheden tot het planten van bomen binnen deze erven en bouwvlakken te beperken. De molen is tamelijk recent naar haar huidige locatie verplaatst, waarbij al bekend was dat de windvang van de molen door de aanwezige erven zou worden beperkt.

Kleine overschrijdingen van het bouwvlak

In de praktijk blijkt soms dat de verplichting om binnen de grenzen van een bouwvlak te bouwen de realisatie van een op zich aanvaardbaar bouwwerk in de weg staat: het bouwwerk past net niet waardoor de gemeente de omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk moet weigeren. Dit doet zich soms voor bij de vervanging of aanpassing van woningen waarbij het geldend bouwvlak aan de huidige woning grenst en waarbij bijvoorbeeld de vervangende woning op een nieuwe fundering moet worden geplaatst waarbij de fundering naast de oude fundering is gemaakt, of in de situatie waarbij een woning wordt verduurzaamd door aan de buitenzijde van de gevel een dik isolatiepakket aan te brengen. Ook komt het voor dat bij het bouwen van een schuur waarbij bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van een

bouwmethode die geënt is op vaste maten van de spantvakken, het laatste spantvak net niet past. Wanneer het gaat om een kleine overschrijding van het bouwvlak waarbij de overschrijding slechts leidt tot een geringe aantasting van het landschappelijk/stedenbouwkundig beeld die bovendien niet conflicteert met de UNESCO Werelderfgoedbelangen, dan wil de gemeente hiervoor beperkte ruimte in het plan bieden in de vorm van het opnemen van een algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 34 van de regels. De maximale overschrijding bedraagt slechts 5 m, die uitsluitend bedoeld is om in gevallen waar de grens van het bouwvlak net te knellend is, beperkt te kunnen overschrijden. Van deze ruimte kan dus niet 'standaard' gebruik worden gemaakt en zal dus niet 'automatisch' worden verleend. Omdat de gemeente hecht aan de stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit die mede als gevolg van het toepassen van bouwvlakken in stand wordt gehouden, en omdat het wenselijk is om eventuele alternatieven te overwegen zal de beoordeling van het verzoek om de afwijkingsvergunning te verlenen worden voorbereid via een keukentafeloverleg.

2.6.4 Verwijderde wijzigingsbevoegdheden

Omdat de Omgevingswet de wijzigingsbevoegdheid 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.

2.6.5 Stikstofproblematiek

Als gevolg van de jurisprudentieontwikkeling rond de problematiek van de stikstofdepositie op voor verzuring en vermeting gevoelige Natura 2000-gebieden, is het noodzakelijk om in het bestemmingsplan regels op te nemen voor de toename van de stikstofemissie vanuit het plangebied die als depositie in Natura 2000-gebieden terecht komt. 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.

Het bestemmingsplan biedt een aanvullend kader voor activiteiten die kunnen leiden tot een extra stikstofdepositie ten opzichte van het planologische regeling die in het 'oude' bestemmingsplan Buitengebied 2012 is opgenomen. Daarbij gaat het met name om het bieden van de planologische ruimte voor het vergroten van de veehouderijactiviteiten op de agrarische bedrijven binnen het plangebied. De in dit plan geïntroduceerde afwijkingsvergunning voor het kunnen uitbreiden van het erf buiten het bouwvlak kan daarvoor de planologische basis bieden. Maar er zijn ook andere activiteiten die op grond van het plan kunnen worden gerealiseerd en die tot extra stikstofdepositie kunnen leiden. In het plan zijn daarom algemene regels in artikel 32 opgenomen waarmee de extra stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar wordt voorkomen.

Daarnaast is in datzelfde artikel een afwijkingsregel opgenomen die erin voorziet dat wanneer een extra stikstofdepositie toch optreedt, deze kan worden geaccepteerd. Deze extra depositie moet dan wel worden gecompenseerd door (saldering met) een activiteit die ten minste oplevert dat er evenveel stikstofdepositie per hectare per jaar wordt verminderd. Deze afwijkingsregel kan ook worden toegepast, wanneer op basis van 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 de initiatiefnemer 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.

2.7 Waterparagraaf

In dit bestemmingsplan zijn geen aanpassingen opgenomen die rechtstreeks leiden tot aanpassing van het watersysteem. Het is wel mogelijk dat het plan indirect tot aanpassingen leidt. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op een aantal aspecten gewezen:

- wanneer ontwikkelingen als gevolg van dit plan leiden tot afvalwater, dan moet dit afvalwater bij voorkeur worden geloosd op het rioolsysteem. Wanneer dat systeem niet beschikbaar is, dan moet worden voldaan aan de eisen die hierover in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen dan wel in het Besluit lozen afvalwater huishoudens, artikel 10 en 11;
- wanneer het plan leidt tot vergroting van de bebouwde of verharde oppervlakte dan moet kunnen worden voldaan aan de regels die op dit punt in de keur en de geldende beleidsregels van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn opgenomen.

2.8 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 molenbiotoop is in artikel 29 de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' geregeld en voor het regelen van het doel en de werkwijze van het keukentafeloverleg is in artikel 35 een regeling opgenomen.

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.

Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 april tot en met 17 mei 2021. Er zijn twee vragenuren geweest op 21 april en 11 mei. Daarnaast hebben er informatieve gesprekken plaatsgevonden met de raadsfracties.

Daarnaast zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro de volgende instanties uitgenodigd te reageren:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Veiligheidsregio
- Tennet
- Gasunie
- Liander
- L.T.O.
- Vereniging Natuur en Milieufederatie Noord-Holland
- Staatsbosbeheer
- Natuurmonumenten
- Gemeente Edam-Volendam
- Gemeente Waterland
- Gemeente Wormerland
- Gemeente Alkmaar
- Gemeente Koggenland
- Stadsregio Amsterdam
- Nederlandse Aardolie Maatschappij
- PWN

In totaal zijn er 60 inspraakreacties en 7 reacties in het kader van het vooroverleg gegeven. De beantwoording van de reacties heeft plaatsgevonden in de 'Nota van Overleg en Inspraak, voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012 Beemster – Partiële herziening 2021' van mei 2021 die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Kortheidshalve wordt voor de inhoud van de reacties en de beantwoording daarvan naar deze nota verwezen (zie bijlage 5). De beantwoording heeft in een aantal gevallen geleid tot aanpassing van het plan. In de nota is aangegeven welke aanpassingen dit betreft.

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.