



## Bestemmingsplan "Oosthuizerweg 72" gemeente Beemster

Datum Februari 2020  
Project Noordbeemster, Oosthuizerweg 72  
Auteur Danielle Reek  
Email [danielle@mevrouwdeomgevingspecialist.nl](mailto:danielle@mevrouwdeomgevingspecialist.nl);  
Telefoonnummer 06-51709587  
Status Vast te stellen bestemmingsplan  
NL.IMRO.0370.2020BPOosthuizwg72-VA01

## Inhoudsopgave

1.	INLEIDING .....	5
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	5
1.2	Leeswijzer .....	5
2.	PROJECTOMSCHRIJVING.....	6
2.1	Ligging van het plangebied.....	6
2.2	Huidige situatie.....	7
2.3	Nieuwe Situatie.....	8
3.	PLANOLOGISCHE SITUATIE .....	11
4.	BELEIDSKADER .....	13
4.1	Rijksbeleid .....	13
4.2	Provinciaal beleid .....	15
4.3	Gemeentelijk beleid.....	17
4.4	Conclusies beleidskader.....	18
5	LANDSCHAPPELIJKE EN HISTORISCHE INPASSING.....	19
6	OMGEVINGSASPECTEN .....	28
6.1	Archeologie .....	28
6.2	Cultuurhistorie.....	28
6.3	Geluidhinder.....	28
6.4	Bedrijven en Milieuzonering.....	29
6.5	Bodemsituatie.....	30
6.6	Luchtkwaliteit .....	30
6.7	Water.....	32
6.8	Ecologie .....	33
6.9	Externe veiligheid .....	35
6.10	Kabels en Leidingen .....	36
6.11	Duurzaamheid .....	36
6.12	Parkeren en Verkeer .....	36
6.13	Vormvrije MER-beoordeling.....	37
6.14	Conclusie toets van de omgevingsaspecten.....	37
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	38
7.1	Plansystematiek .....	38
7.2	Opzet van de regels .....	38
8.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	40
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	40
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40

Bijlage:

1. Verkennend Bodemonderzoek 1 juli 2016 van Lankelma PJ Milie BV
2. Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming, 23 september 2019, Groot Eco Advies
3. Verkeerskundige analyse Buro DB van 26 juni 2019
4. Watertoets Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
5. Aerijsberekening van 18 december 2019 aangeleverd door Architectenbureau Ruben Wennekers
6. Inventarisatie beschermde soorten 2019-2020, 5 juli 2020, Groot Eco Advies
7. Verbreding toegangsbrug, 16 juni 2020, Buro DB

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer heeft plannen voor de herbouw van het pand aan de Oosthuizerweg 72 in Noordbeemster. Het herbouwplan betreft de transformatie van het pand van de voormalige kaasmakerij tot een aantrekkelijk pension met 8 kamers voor gasten uit binnen- en buitenland met bedrijfswoning. Het perceel Oosthuizerweg 72 (hierna: **Plangebied**) heeft conform de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" met dubbelbestemmingen "Archeologie en Cultuurhistorie". Het realiseren van een pension met 8 slaapkamers met eigen badkamer en een bedrijfswoning is strijdig met de regels voor het perceel. De strijdigheid kan worden opgeheven door het wijzigen van de bestemmingen "Wonen en Tuin" in de bestemming "Recreatie" en "Tuin" met aanduidingen pension en bedrijfswoning.

Het onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de inhoudelijke motivatie voor het wijzigen van de bestemming van het perceel van "Wonen" en "Tuin" naar "Recreatie" en "Tuin" met aanduidingen pension en bedrijfswoning. Zowel de gemeente als de provincie vinden de ruimtelijke kwaliteit van de inpassing van de nieuwe bebouwing op het perceel belangrijk. In de toelichting van het bestemmingsplan is dan ook extra aandacht besteed aan de inpasbaarheid van het plan in de droogmakerij De Beemster.

## 1.2 Leeswijzer

Onderhavige toelichting van het bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een projectbeschrijving in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt het planologisch kader nader weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente, provincie en het rijk. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op relatie van de nieuwbouw met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij de Beemster. In hoofdstuk 6 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

## 2. PROJECTOMSCHRIJVING

### 2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de droogmakerij de Beemster. De Beemster kenmerkt zich door zijn geometrie, neutrale wegenraster, kopergravure-sloten en de typische Beemster erven, de stelling van Amsterdam en de dorpen gebouwd op en kruispunt van het wegennet.

De Beemster is tussen 1608 en 1612 drooggelegd door Amsterdamse kooplieden die het project onder andere met VOC-gelden en verdiensten uit de Oostzeehandel financierden. Rond het Beemstermeer werd daarom een ringdijk met een ringvaart aangelegd. Vervolgens werd het water met behulp van een aantal molengangen met elk drie molens uitgemalen, die nadien voor de afwatering van de polder moesten zorgen. Op 19 mei 1612 viel De Beemster definitief droog. De denkbeelden van de Gouden Eeuw bepaalden in 1612 de structuur van de verkaveling. De Beemster was het eerste grootschalige landschapproject in de wereld waarin het principe van de Gulden Snede volledig werd toegepast. Toen werd het nieuwe land verdeeld in een raster van vierkanten van 1.850 bij 1.850 meter volgens de klassieke opvattingen is dat een volledig harmonieus geheel. De verkaveling voldeed zonder meer aan de wensen van de droogleggers en hun opdrachtgevers, want symmetrie werd in de 17e eeuw gezien als de absolute perfectie. Dit verkavelingspatroon is nu nog steeds terug te vinden in De Beemster. Oorspronkelijk waren er voor De Beemster in de 17e eeuw vijf woonkernen geprojecteerd. Daarvan zijn het centrumdorp Middenbeemster en Westbeemster en Noordbeemster daadwerkelijk gerealiseerd, Zuid- en Oostbeemster werden samengevoegd tot Zuidoostbeemster.



Figuur 1: Uitsnede Google maps met verwijzing naar het plangebied

Het plangebied ligt in het dorp NoordBeemster en kenmerkt zich als een typisch Beemster erf. Noordbeemster is van oorsprong een agrarisch buurtschap van bescheiden omvang. De bebouwing bestaat uit linten van voornamelijk huizen en boerderijen. Bij Noordbeemster hebben zich geen stedenbouwkundige ontwikkelingen of uitbreidingen voorgedaan, zoals dat bij andere dorpen in de Beemster wel het geval is geweest.

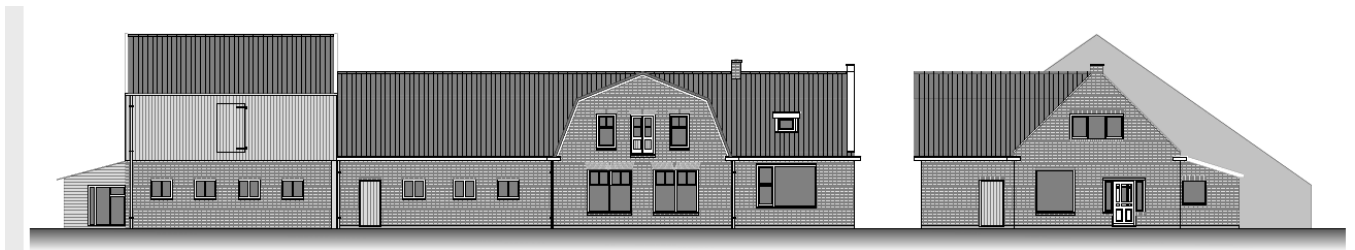
Het plangebied wordt aan oost, zuid- en westzijden omsloten door open weiland. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Oosthuizerweg en open weiland. Het totale perceel wordt met een sloot omzoomd.

## 2.2 Huidige situatie

De bebouwing van het plangebied bestaat momenteel uit een woonhuis met aangebouwde bijgebouwen. Het karakteristieke woonhuis wordt gekenmerkt door een bouwlaag met zadeldak met mansardekap. Het aangebouwde bijgebouw bestaat uit tweelagen met een zadeldak. Het pand heeft een historische waarde omdat hier de melkfabriek "de Eendracht" was gevestigd, opgericht in 1888. Het woonhuis met aangebouwd bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 426,4 m<sup>2</sup>. Het totale pland kent verschillende bouwhoogtes. Het woonhuis met aangebouwd bijgebouw heeft een bouwhoogte van 6,8m. De aangebouwde schuur heeft een bouwhoogte van 8,6m. Op het perceel is ook een hooiberg van circa 64 m<sup>2</sup> aanwezig. De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt 490,4 m<sup>2</sup>. De bebouwing is gelegen in een landschapskamer. Deze kamer wordt gevormd door de omzoming van het perceel door bomen en de kavelsloten. Het perceel wordt ontsloten door een toegangsbrug zonder relingen met een breedte van circa 3m.



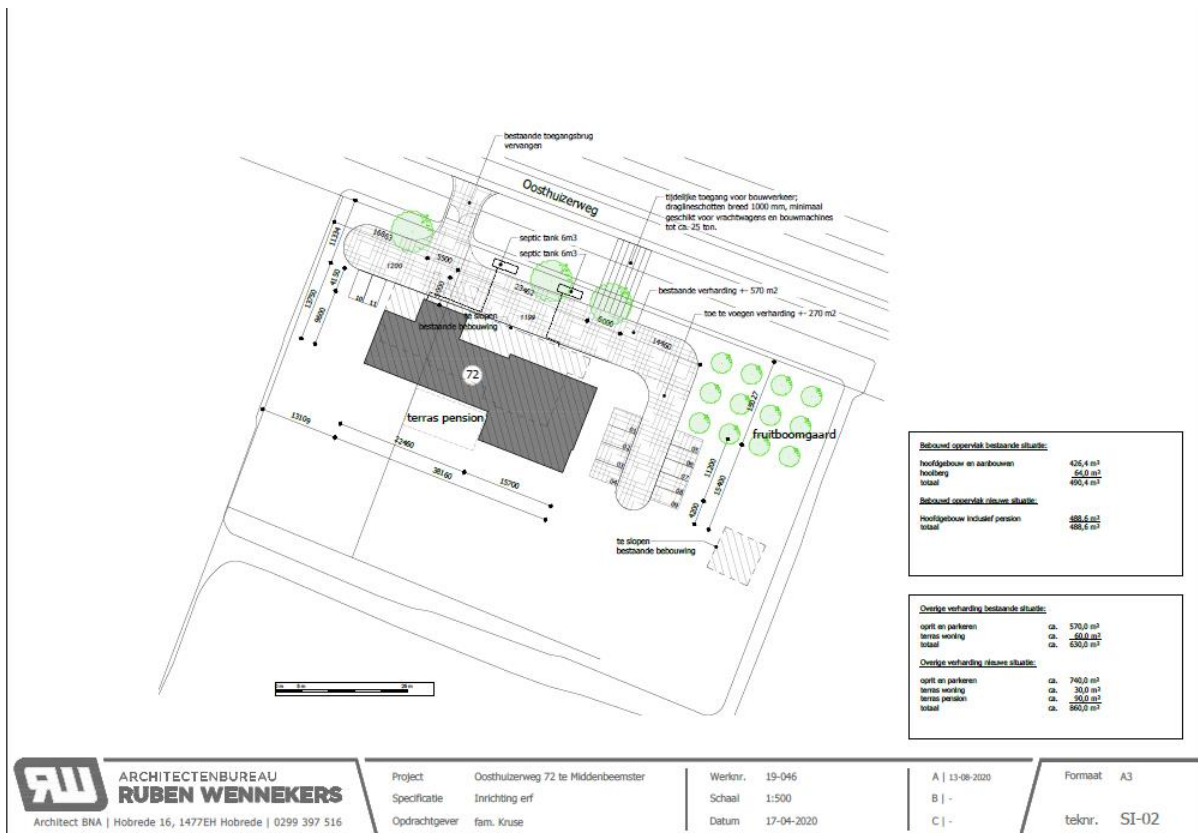
Figuur 2: Foto huidige situatie



Figuur 3 bestaande situatie bron: architectenbureau Ruben Wennekers

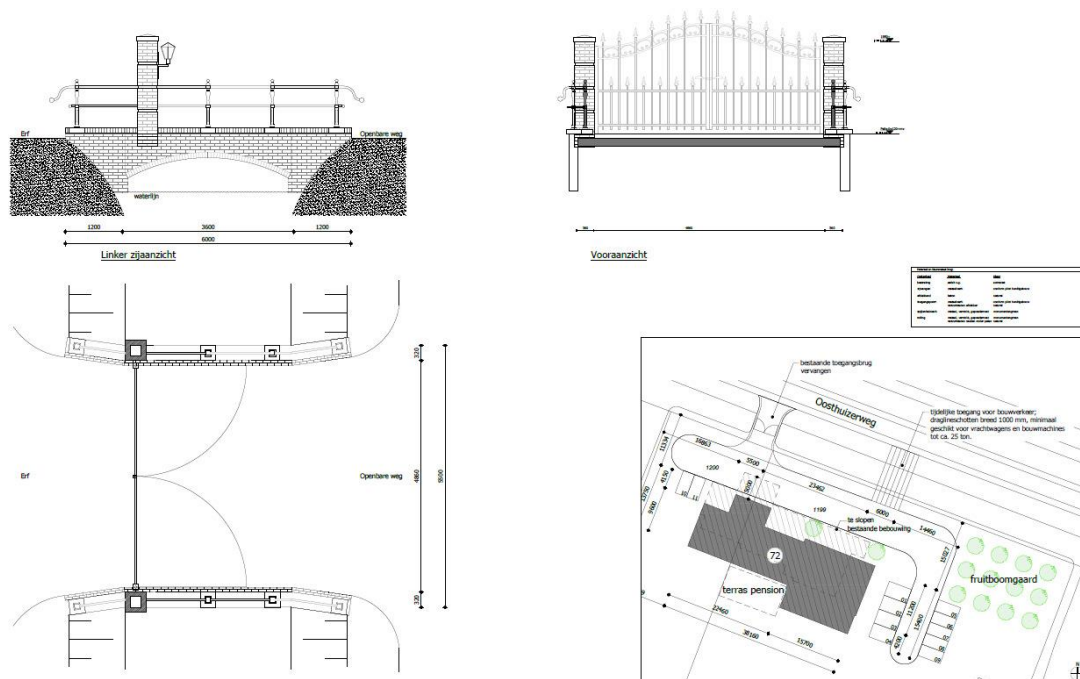
### 2.3 Nieuwe Situatie

Het pand van de voormalige melkfabriek is in slechte bouwkundige staat. Het huidige woonhuis en hooihuis worden dan ook gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een geschakeld pand teruggebracht met dezelfde uiterlijke verschijningsvorm. In dit nieuwe pand wordt een pension met ontbijtzaal en bedrijfswoning gevestigd. Het nieuwe pension met bedrijfswoning wordt ten opzichte van de huidige voorgevel 5,00 m naar achteren op de kavel geplaatst. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een pad te realiseren dat de ingang van het pension en de parkeergelegenheid voor de pension-gasten ontsluit. Tevens wordt de brug verbreed en voorzien van relingen. Onderzoek wijst uit dat dit de veiligheid voor de bezoekers verhoogt en de inrijmogelijkheden worden vergemakkelijkt, zie bijlage 7.



Figuur 4: Situatie Bron: Architectenbureau Ruben Wennekers





Figuur 5 Nieuwe brug, bron Architectenbureau Ruben Wennekers

De nieuwbouw bestaat uit een voorhuis met topgevel en mansardekap die dwars op de achterliggende langskap staat, uitgevoerd in een historiserende stijl en refererend aan de oorspronkelijke melkfabriek. Het pension, de ontbijtzaal en de bedrijfswoning worden aaneengeschaakeld en hebben ieder een eigen ingang. In het voorhuis bevinden zich de bedrijfswoning en de ontbijtzaal van het pension. De entree van de bedrijfswoning bevindt zich in de rechter kopgevel. Aan de linkerzijde, ter plaatse van het voormalige hooihuis, in de achterliggende langskap, wordt het pension ondergebracht. Het totaal te slopen oppervlakte van bebouwing op het perceel bedraagt 490m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt 488m<sup>2</sup>.

De bedrijfswoning en de ontbijtzaal hebben dezelfde uitwendige hoofdvorm als het huidige woonhuis. De goothoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte zijn gehandhaafd. De bedrijfswoning heeft een goothoogte van 3,10 m en een bouwhoogte van 8,10 m. Het pension heeft 8 slaapkamers met iedere een eigen badkamer. Het aangebouwd bijgebouw waarin het pension is gevestigd, heeft een goothoogte van circa 6m en een bouwhoogte van 10,42 m. Op het perceel is geen riolering aanwezig. Het bedrijf zal in de toekomst gebruik maken van 2 septic tanken van 3m<sup>3</sup>. Er kan 6000liter vuil water etc. worden opgevangen.

voorgevel  
1:100

Pension Oosthuizerweg 72 Noordbeemster  
voorslag ontwerp  
22 mei 2019

ARCHITECTENBUREAU  
RUBEN WENNEKERS

achtergevel  
1:100

Pension Oosthuizerweg 72 Noordbeemster  
voorslag ontwerp  
22 mei 2019

ARCHITECTENBUREAU  
RUBEN WENNEKERS



Figuur 6: Voor- en achtergevel Bron: Architectenbureau Ruben Wenckers

De bouw van het plan zal gefaseerd in twee fases plaatsvinden. Eerst wordt het pension gerealiseerd en blijft tot dan toe de oorspronkelijk melkfabriek behouden. Later zal de melkfabriek gesloopt worden en vervangen door nieuwbouw. In het onderhavig bestemmingsplan wordt het plan als één geheel beschreven, waardoor er ook één omgevingsvergunning afgegeven kan worden voor het plan.

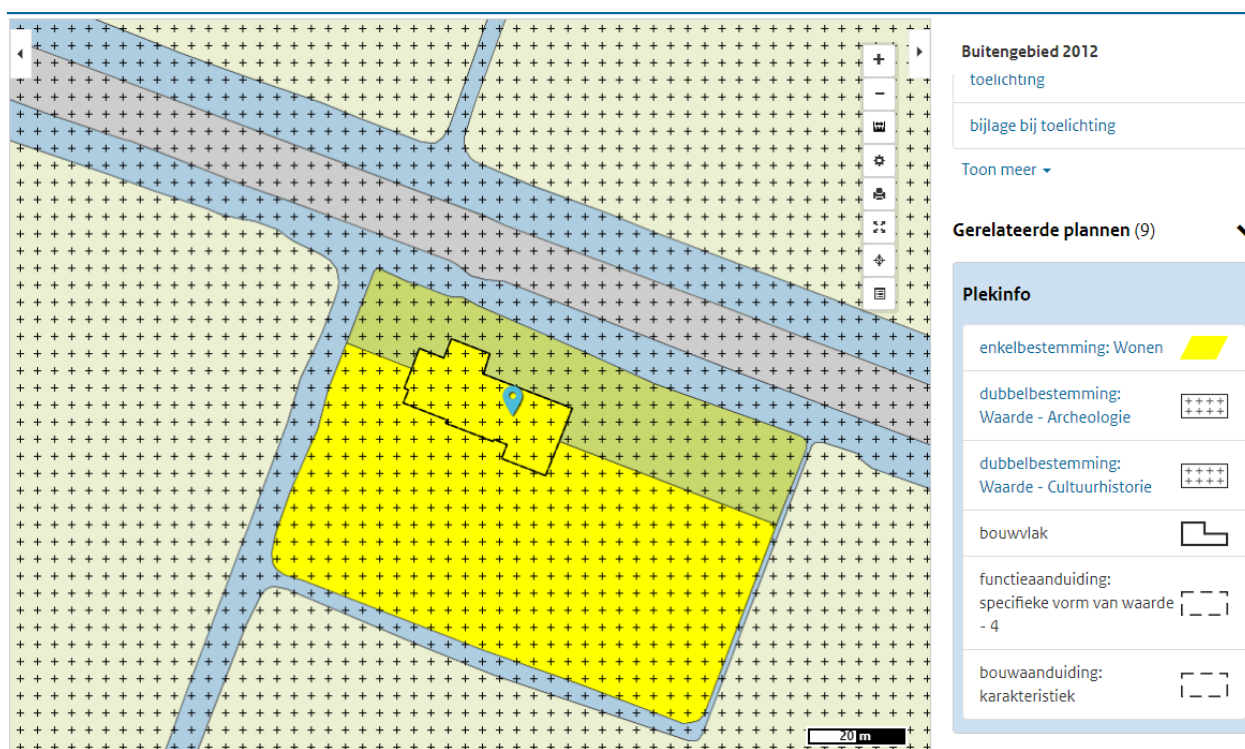


Figuur 7 Impressie voorzijde pension met bedrijfswoning met verwijzing naar de oorspronkelijke bebouwing van kaasfabriek 'De Eendracht'

### 3. PLANOLOGISCHE SITUATIE

Voor het plangebied geldt op 2 juli 2012 door de raad huidige bestemmingsplan "Buitengebied 2012". Het plangebied heeft de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" met dubbelbestemmingen "Archeologie-waarde 4" en "Cultuurhistorie".

Het perceel is bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis. Per bouwvlak is één woning toegestaan met een inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Voorts is het gelet op de aanduiding "karakteristiek" van belang dat de uitwendige hoofdvorm van het totale pand, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd blijft. Ook dienen de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden te blijven. Tot slot moet voor het roeren van de ondergrond een archeologisch onderzoek worden overlegd, indien het bouwwerkzaamheden betreffen dieper dan 0,35m en een oppervlakte hebben van >50m<sup>2</sup>.



Figuur 8 Uitsnede van het plangebied uit de verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2012"

#### Conclusie

Het realiseren van het pension is strijdig met de regels van de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Het plan is o.a. strijdig met de aanduiding karakteristiek, de bouwregels (bouwen buiten het bouwvlak, goothoogte) en de doeleindenomschrijving. Ook biedt de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid geen ruimte voor het realiseren van bed and breakfast groter dan 70 m<sup>2</sup>. Tenslotte is het pad strijdig met het bestemmingsplan, omdat alleen een erfpad is toegestaan als deze is aangeduid. Om de ontwikkeling te realiseren is een nieuw planologisch kader nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in dit nieuwe planologisch regime.

In hoofdstuk 5 is de landschappelijke en historische inpasbaarheid van het plan in beeld gebracht. Het plan wordt gerealiseerd op het huidige Beemster Erf. Het huidige karakteristieke pand wordt in dezelfde maat en schaal teruggebracht. Voorts wordt op het eigen perceel in de parkeerbehoefte voorzien. Zie voor de onderbouwing paragraaf

6.12. Door de zorgvuldige ruimtelijke inpassing vindt geen onevenredige afbreuk plaats aan nabij gelegen woningen en voorzieningen.

Om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen zijn een verkennend bodemonderzoek, een verkeersonderzoek, een quickscan ecologie, aerijsberekening stikstof en een watertoets uitgevoerd. Het onderzoek naar archeologie is niet uitgevoerd, omdat de raad in 2008 heeft besloten dat voor gebieden met waarde-4 een geringe trefkans op archeologische vondsten aanwezig is en aanvullend onderzoek daarom niet noodzakelijk is. Deze beleidswijziging is echter nog niet verwerkt in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2012". In hoofdstuk 6 zijn de uitkomsten van de voornoemde onderzoeken verwerkt. Ook wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling in kader van geluid en milieuzonering voor omliggende bedrijven en woningen.

## 4. BELEIDSKADER

Door het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld voor het transformeren van het agrarische perceel naar een woonperceel. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de structuurvisie schetst het rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het rijk heeft drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd, met de daarbij behorende onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang benoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

#### **Conclusie**

De nationale belangen verzetten zich niet tegen de voorziene ontwikkeling.

#### 4.1.2 Barro en Bro

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro staat vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

#### **Conclusie**

De droogmakerij De Beemster en de Stelling van Amsterdam zijn in het Barro beide aangewezen als 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde'.

#### 4.1.3 Ladder Duurzame verstedelijking

Een van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Volgens dit artikel bevat een ruimtelijke onderbouwing, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling

mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en als deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied valt, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1. Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'. Een andere stedelijke ontwikkeling is volgens de toelichting van het artikel 3.1.6 gedefinieerd als accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en recreatie.

Het is afhankelijk van de aard en omvang van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in relatie tot de omgeving, of een ontwikkeling gezien moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In principe is het aan de desbetreffende overheid zelf, eventueel in regionaal verband, om te beoordelen en motiveren of een ontwikkeling al dan niet binnen de reikwijdte van de Ladder valt. Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant.

### **Conclusie**

Onderhavig plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat bij deze ontwikkeling geen extra verstedelijking plaatsvindt, maar verplaatsing en herbouw van de huidige bouwmassa. De huidige bebouwing heeft een oppervlakte van circa 490 m<sup>2</sup>. De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van 489 m<sup>2</sup>. Voorts is in het huidige bestemmingsplan één woning met een bed and breakfast voor 8 personen mogelijk. Een functiewijziging naar recreatie voor een pension voor 8 kamers met één bedrijfswoning is gelet op de aard van deze wijziging niet substantieel. De ladder toets doorlopen is dan ook niet noodzakelijk.

In de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking kan echter wel worden gesteld dat er sprake is van een behoefte aan een Pension. De gemeente wil ter versterking van de beleefbaarheid van de droogmakerij de Beemster vergroten doormiddel van kleinschalige verblijfsrecreatie. Een pension valt onder de definitie kleinschalige verblijfsrecreatie.

## **4.1.4 De Stelling van Amsterdam en Droogmakerij de Beemster**

Voor De Stelling van Amsterdam gelden de volgende kernkwaliteiten:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegtwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
  - a. een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
  - b. sluizen en voor- en achterkanalen;
  - c. de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;

- d. inundatiegebieden;
  - e. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
  - f. de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
  3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Voor De Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

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

### *Conclusie*

Het zuidelijk deel van de droogmakerij maakt namelijk onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam (UNESCO / monumenten). Naast de vijf hier gelegen forten bestaat deze ook uit een inundatielinie. Een gebied dat vrij moest blijven van permanente bebouwing (vrij schootsveld) en in tijden van oorlog onder water kon worden gezet (inundatie). De Stelling van Amsterdam vormt een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen.

Het plangebied ligt buiten de Stelling van Amsterdam. Er geldt daarom ook geen bijzondere beleidsmatige bescherming. Het plangebied ligt wel in de Beemster. In hoofdstuk 5 wordt beschreven, op welke wijze rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van de droogmakerij De Beemster.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland.**

De provincie is in 2016 begonnen met het opstellen van een omgevingsvisie. Op 19 november 2018 is de omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis, waarbij een samenleving wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De ontwikkelingen die op de maatschappij afkomen gaan ons allemaal aan. Of het nu gaat om de effecten van klimaatverandering, de gevolgen van de vergrijzing of de impact van digitale technologie. Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van

de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk en zich schikkend naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. Functies worden zoveel mogelijk gebundeld nabij OV-, weg-, energie-, agri- en dataknooppunten. Waarbij geldt dat de grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden karakteristiek en onderscheidend blijven. Het landschap is als drager van deze waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool.

#### 4.2.2. Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 is op 22 oktober 2020 door de Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale verordening, de Provinciale Milieuvordering, de Waterverordening en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening schrijft met instructieregels voor waaraan een ruimtelijk plan moet voldoen. Hierdoor heeft de Provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Conform de Omgevingsverordening NH2020 ligt het plangebied in de werkingsgebieden Landelijk Gebied, Agrarische bedrijven en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. Verder geldt er voor de activiteit grond(water)sanering een meldingsplicht in kader van de Wet bodembescherming. Tot slot geldt er een instructieregels voor waterschapbesturen dat zij een peilbesluit voor oppervlaktewaterlichamen moeten vaststellen.



Figuur 9 uitsnede werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden Omgevingsverordening NH2020 met + aanduiding plangebied.



## **Conclusie**

Op grond van bijlage 1 artikel 41 van de omgevingsverordening NH2020 kan het plan worden aangemerkt als kleinschalige ontwikkeling.

Artikel 6.4 Omgevingsverordening NH2020 biedt de mogelijkheid om ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling te realiseren onder de voorwaarden dat:

- a. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Er kan worden meegewerkt aan het verplaatsen en herbouwen van het huidige bebouwd oppervlak op het perceel als voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseis zoals beschreven in artikel 6.59 Omgevingsverordening NH2020. Artikel 6.59 bepaalt dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

In hoofdstuk 5 wordt beschreven, op welke wijze rekening is gehouden met uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Structuurvisie Beemstermaat**

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

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

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

Verder is de ambitie in te zetten op de toeristisch-recreatieve potentie van het werelderfgoed De Beemster. De gemeente wil graag in de metropoolregio de historische rol vervullen, namelijk die van "lusthof voor Amsterdam". Gebruikmakend van de kwaliteit van het gebied wil de gemeente recreatie en toerisme een passende plek geven in De Beemster. De gemeente faciliteert de ruimtelijke ontwikkeling van het dorpshart van Middenbeemster tot een levendig dorpsplein met meerdere horeca- en winkelgelegenheden. In combinatie met meer mogelijkheden tot meerdaags verblijf in de polder, zal dat leiden tot meer bezoek en ook versterking van de sociaaleconomische positie van de ondernemers in het dorp. Meerdaags verblijf kan

geboden worden in toeristische-recreatieve mogelijkheden bij de boer of binnen andere kleinschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied.

In hoofdstuk 5 wordt beschreven, op welke wijze rekening is gehouden met de gouden regels.

### **4.3.2 Omgevingsnota 2012**

Het doel van de Omgevingsvisie is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster. De omgevingsnota richt zich primair op de belevingswaarde van de omgeving. De omgevingsnota doet uitspraken over hoe een toegestane functie en een toegestaan volume het beste kunnen worden ingepast en uitgevoerd. De Omgevingsnota bevat de criteria voor ruimtelijke kwaliteit: voor ingrepen aan monumenten, voor ingrepen in openbare ruimte en voor oprichten of veranderen van bouwwerken. In hoofdstuk 5 wordt beschreven, op welke wijze rekening is gehouden de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

### **4.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied 2012**

Volgens de toelichting van het huidige bestemmingsplan wil de gemeente met haar buurgemeenten recreatie en toerisme stimuleren. In zowel de nota toeristische verblijfsrecreatie Land van Leegwater als in de regiovisie Waterland staat het beleid verwoord hoe de gemeente om wil gaan met het stimuleren en versterken van de verblijfsrecreatie binnen de gemeente/regio. Het huidige bestemmingsplan beschrijft meerdere vormen van verblijfsrecreatie.

#### ***Conclusie***

Het nieuwe plan past niet in de vorm van verblijfsrecreatie die is voorzien bij de woonbestemming, maar past wel in de verblijfsbestemming "Recreatie". Deze bestemming maakt zowel kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie als recreatiewoningen mogelijk.

### **4.4 Conclusies beleidskader**

Het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid geven geen belemmering voor het wijzigen van de woonbestemming naar de bestemming "Recreatie" met aanduidingen pension en bedrijfswoning, voor een pension met 8 slaapverblijven, ontbijtzaal en bedrijfswoning.

## 5 LANDSCHAPPELIJKE EN HISTORISCHE INPASSING

Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan de relatie tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande kernkwaliteiten van het landschap en historische karakter van het huidige pand. Het toont aan hoe de nieuwe ontwikkeling de bestaande landschappelijke elementen en het historische karakter van het plangebied versterken.

### Droogmakerij De Beemster

Voor De Beemster gelden de volgende kernkwaliteiten:

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

### *Conclusie*

Op grond van artikel 6.49 geldt voor het UNESCO Werelderfgoed dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in ruimtelijke activiteiten voor zover deze de kernkwaliteiten niet aantasten. Met de onderhavige ontwikkeling worden de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed niet aangetast. In het plan is rekening gehouden met de kenmerkende structuren van het landschap. Het herbouwen van de huidige bouwmassa op 5 meter achter de huidige voorgevel, leidt niet tot aantasting van de kenmerkende openheid.

### **Uitgangspunten Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (artikel 6.59 Omgevingsverordening)**

Er kan worden meegewerkt aan het bouwplan als voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseis zoals beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

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

### *Conclusie*

Het plan houdt rekening met de ontstaansgeschiedenis van de polder waarbij de ruimtelijke structuren en openheid van het landschap behouden blijven. De huidige bebouwing is in zeer slechte staat. Sloop en herbouw van het bestaande karakteristieke pand is dan ook de enige optie. Voor wat betreft de bebouwing wordt aangesloten bij

de (historische) bebouingskarakteristieken ter plaatse. Hierbij is gebruik gemaakt van het ervenhandboek voor wat betreft de bebouingsmogelijkheden en de erfinrichting van het perceel. Hiermee is tevens rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van het gebied. Ook is rekening gehouden met de inpassing van de nieuwe functie in de ruimere omgeving. Het realiseren van een pension past binnen de gemeentelijke ambitie om in te zetten op verdere ontwikkeling van recreatieve voorzieningen in het gebied.

### **Gouden regels voor De Beemster vanuit de Structuurvisie Beemstermaat**

Om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken zijn voor De Beemster 11 zogenaamde 'gouden regels' geformuleerd. Deze regels zijn vertaald in de structuurvisie Beemstermaat die op 10 juli 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Beemster zijn vastgesteld.

#### *Gouden regels*

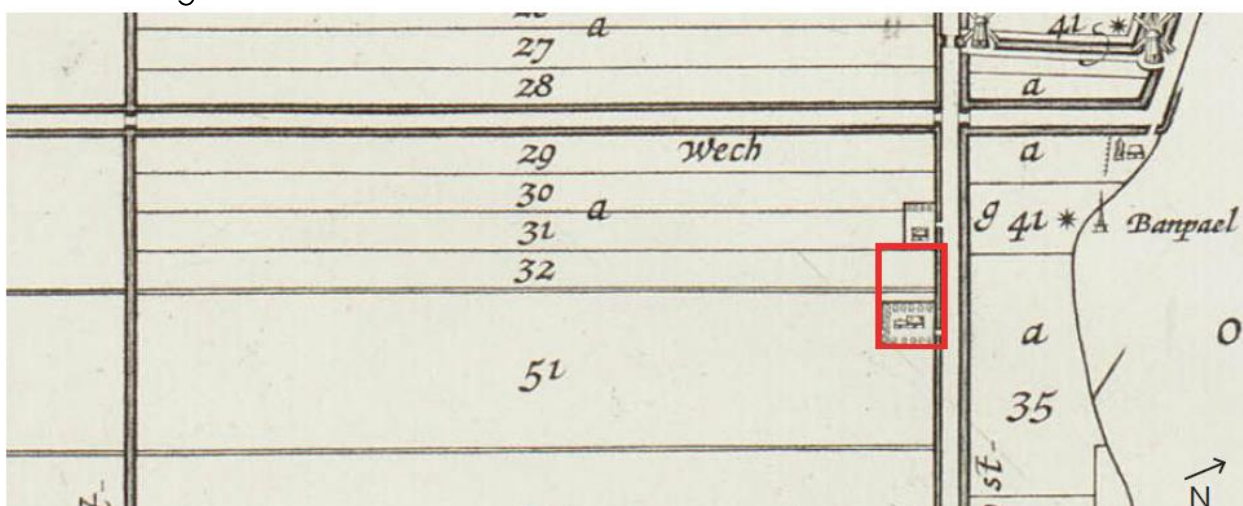
1. De Beemster is werelderfgoed en daarom moeten alle nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de criteria van 'Des Beemsters'. Dat houdt in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerp-opgave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van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

9. Middenbeemster is vanuit cultuurhistorisch oogpunt de belangrijkste bebouwde structuur en moet letterlijk als middelpunt van De Beemster herkenbaar blijven.
10. Forten en stolpen worden als gestolde cultuurhistorische artefacten in stand gehouden.
11. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is intensief waar het moet: namelijk op alles wat 'Des Beemsters' is en raakt aan deze Gouden Regels; en neutraal waar het kan: op alle overige aspecten.

### **Conclusie**

Bij het plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische en landelijkschappelijke kwaliteiten van het gebied. Het plan voldoet aan de criteria van 'Des Beemsters'. Aangezien de Beemster een werkpolder is, zijn ook functieveranderingen toegestaan. Een functieverandering is de toeristisch-recreatieve potentie van het werelderfgoed De Beemster. Gebruikmakend van de kwaliteit van het gebied wil de gemeente recreatie en toerisme een passende plek geven in De Beemster. Hierbij denkt ze aan meerdaags verblijf in de polder en het verbeteren van het dorpshart van Middenbeemster. Meerdaags verblijf leidt tot meer bezoek aan droogmakerij De Beemster. Meerdaags verblijf kan geboden worden in toeristische-recreatieve mogelijkheden bij de boer of binnen andere kleinschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied. Het ontwikkelen van een pension levert een waardevolle bijdrage aan het ontwikkelen van toerisme en recreatie in de polder en past daarom goed in het gemeentelijk recreatiebeleid.

Aangezien het plan een ontwikkeling op perceel niveau betreft wordt de historische hoofdstructuur van de Beemster niet aangetast. Ook blijven de aanwezige kavelsloten en ontsluiting structuur behouden.

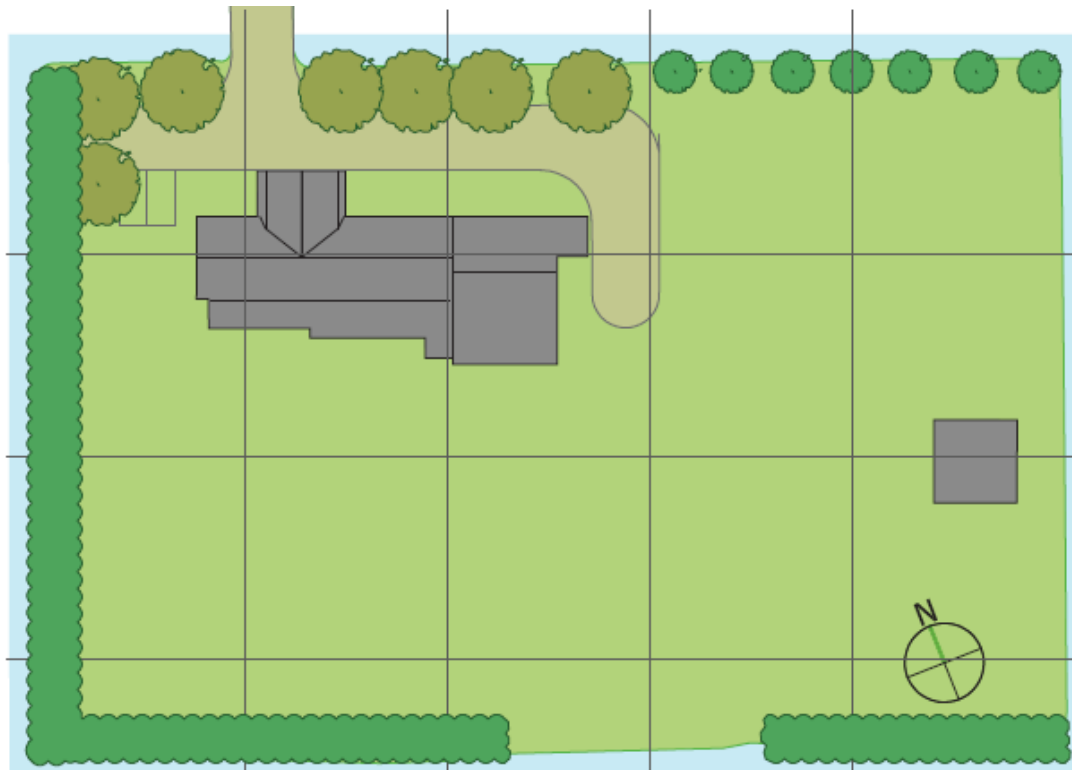


Figuur 10 Kopergravure 1644 met oorspronkelijke erfinrichting (Bron: Waterlandsarchief)

### *Erfinrichting*

#### Bestaande erfinrichting

Het voorste deel van het erf kent een grote dichtheid van groen langs de waterkant. Voor de huidige bebouwing betreft dit met name hoge bomen, langs het overige deel staat lager groen bestaande uit wilgen en struiken. Vanaf de openbare weg is momenteel geen zicht mogelijk over het erf naar het achtergelegen landschap. De windsingel is niet volledig en wisselend van structuur.



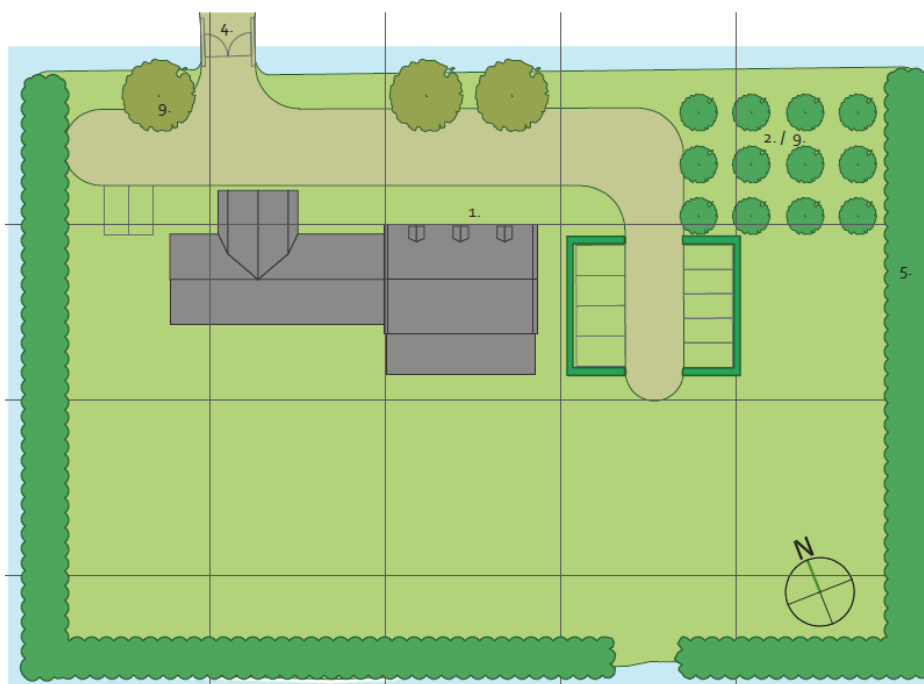
*Figuur 11 Bestaande situatie, bron architectenbureau Ruben Wennekers*



*Figuur 12 Huidig zicht op perceel vanaf Oosthuizerweg*

## Nieuwe erfinrichting

Voor de erfinrichting is gebruik gemaakt van de ontwerpprincipes conform het Ruimtelijk Kwaliteitskader voor het Beemster Erf.



Figuur 13 Erfinrichting nieuwe situatie, bron architectenbureau Ruben Wennekers

1. Mathematische organisatie  
De mathematische organisatie van het perceel volgt het Beemster grid voor zover mogelijk, een en ander afhankelijk van de positie van het bestaande hoofdgebouw en de bestaande brug. De sloot aan de westzijde volgt het kopergravurepatroon. Alle sloten blijven ongewijzigd, er wordt ook geen nieuw water aangelegd.
2. Open en representatief voorerf  
Het voorerf blijft open van opzet het erf is onbebouwd tot aan de achtergevel van het gebouw. Het voorerf is een representatieve tuinsetting, geflankeerd door een fruitboomgaard aan de oostzijde. De bestaande mansardekap van de woning steekt als representatieve gevel het voorerf in. Naast de woning en het pension wordt geparkeerd in informele setting.
3. Zonering in gebruik  
De voorste zone aan de wegzijde is representatief. De middelste zone is onderdeel van het voorerf waarop het gebouw is gepositioneerd, geflankeerd door parkeermogelijkheid en representatieve tuin. Door de parkeervoorzieningen in deze middelste zone te plaatsen en met een haag te omzomen blijft de voorste zone representatief.
4. Erfpad, brug, entree markering en bomenlaan  
De individuele toegangsbrug ligt op de bestaande positie, zoals deze van oudsher geplaatst is. De entree wordt gemarkeerd door een toegangshek met poort en wordt geflankeerd door een solitaire boom.

5. Afbakening erf

Rondom het erf wordt een windsingel in carrévorm aangelegd met opgaande, streekeigen beplanting. Aan de achterzijde zit een opening in de windsingel ten behoeve van een doorkijk naar het landschap over de parkeerplaats heen.

6. Verbijzondering

Op het oostelijk deel van het voorerf wordt een fruitboomgaard geplaatst. Naast de bestaande entree van het erf en voor het pensiongedeelte is plaats voor een solitaire (bestaande) boom.



*Figuur 14 Zicht vanuit westelijke richting Oosthuizerweg, bron Architectenbureau Ruben Wennekers*



*Figuur 15 Doorzicht over parkeren, bron Architectenbureau Ruben Wennekers*





*Figuur 16 zicht verkeer Oostelijke richting Oosthuizerweg, bron Architectenbureau Ruben Wennekers*

### *Bebouwing*

Om de openheid van het gebied te behouden is ervoor gekozen om de omvang van de bebouwing niet te laten toenemen. Qua bebouwingstypologie is aansluiting gezocht bij de bestaande historische bebouwing van kaasfabriek 'De Eendracht'. Dit is gedaan door bij de vormgeving uit te gaan van een zadeldak met houten topgevel, gekruist door een mansardekap met versierde makelaar. Ook is bij de materialisering aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke bebouwing. Bij de huidige bebouwing op het perceel zijn de oorspronkelijke karakteristieken van de kaasfabriek helaas verdwenen. Om deze weer terug te brengen is er voor gekozen om de bestaande bebouwing te slopen en in de nieuwbouw zoveel mogelijk van de oorspronkelijke karakteristieken te verwerken. De oorspronkelijke bebouwing kent naast de mansardekap met versierde makelaar ook de volgende karakteristieken, die meegenomen zijn in het nieuwe ontwerp:

- Het langsvolume heeft in het nieuwe ontwerp hetzelfde profiel met een lage goot, een geprononceerde tuitgevel met windveer, schouders en punt.
- De kozijnen hebben gelijke verhoudingen als het originele bouwwerk en worden gekroond met een hanenkam met natuurstenen hoekstukken
- De naam De Eendracht komt terug in de benaming van het pension, deze wordt zichtbaar gedragen in de gevel van het pensiondeel.



*Figuur 17 Tegeltabelau ter ere van kaasfabriek 'De Eendracht' (bron: Wiel, Kees van der, Kaasmaken een Wetenschap)*

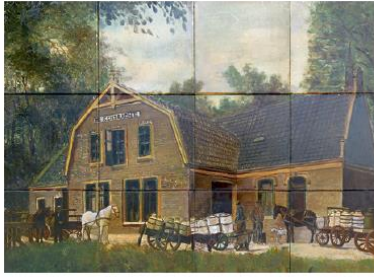
## Omgevingsnota 2012

Het doel van de Omgevingsvisie is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster. Op basis van de nota zijn de criteria voor het Buitengebied van toepassing op het bouwplan. Voor erven gelden de volgende ruimtelijke criteria:

- het erf heeft drie zones: voorerf, overgangszone, bedrijfserf;
- het voorerf is in gebruik als representatieve tuin, met zicht op de woning en is onbebouwd tot aan de achtergevel van het hoofd(woon-)gebouw;
- doorzichten op de erven naar het achterliggende landschap blijven gehandhaafd;
- de erftoegang is gemarkeerd door een poort of een hek en/of bomen;
- bij een verlengd of verbreed erf is een tweede ondergeschikte brug of dam met duiker mogelijk, als die aan de volgende eisen voldoet: niet voorzien van sierhekwerken, borstwering niet hoger dan 30 cm;
- de situering van hoofdgebouwen op het voorerf is parallel aan de kavelrichting; de nokrichting is haaks op de weg om het dichtslippen van bebouwing langs de weg te voorkomen, in een aantal historische situaties is er sprake van een nokrichting parallel aan de weg;
- de voorgevel van het hoofdgebouw dient op de weg georiënteerd te zijn en daaraan evenwijdig te lopen;
- hoofdgebouwen liggen, gerekend vanaf de weg, uitsluitend in de voorste bebouwingslijn (zie zonering in Bestemmingsplan Buitengebied);
- in de overgangszone hebben bijgebouwen en kleine bedrijfsgebouwen een steile kap (tussen de 30 en 60 graden) haaks op de weg, een nokrichting parallel aan de weg is mogelijk indien het om ondergeschikte bouwwerken gaat die het doorzicht niet belemmeren
- op het bedrijfserf hebben grote bedrijfsgebouwen een kap haaks op de weg (dus parallel aan de perceelsrichting);
- bedrijfsgebouwen op het bedrijfserf na 180 m dienen een kloeke, eenvoudige vorm te hebben bestaande uit één bouwlaag met kap in de vorm van zadeldak;
- grote bedrijfsgebouwen situeren op het bedrijfserf in lijn met de kavelrichting, gezien vanaf de weg wordt de kavelrichting versterkt door een heldere, relatief vlakke wand evenwijdig aan de lijn van de kavelrand;
- losstaande reclame-uitingen op het erf moeten tot een minimum worden beperkt, slechts één naambord en één vlaggenmast met de aanduiding van het op het erf gevestigde bedrijf is toegestaan. Maximale afmetingen naambord 1x1 m, hoogte maximaal 2 m; maximale hoogte vlaggenmast 8 m.

### *Conclusie*

Het uitgangspunt van het plan is behoud van de karakteristieke historische uitstraling van het hoofdgebouw met bijgebouw. Bij de herbouw van het pand wordt de historische pronkgevel en karakteristieke historische mansarde kap weer teruggebracht. De nokrichting van het pand is parallel aan de weg. Om de erfzones en het gebruik van het erf te bevorderen wordt het nieuwe pand op 5 meter van de huidige voorgevel gesitueerd. Bij de erfinrichting is rekening gehouden met de erfprincipes van het Beemster Erf. Zo is het erf omringd door sloten, wordt er een boomgaard aangebracht, zijn de randen van het erf beplant met bomen en is de beplanting streekeigen.



*Figuur 18 Referentiebeelden voor nieuwe bebouwing met verwijzing naar de oorspronkelijke bebouwing van kaasfabriek 'De Eendracht'*

### **Welstand**

Het plan is op 3 juni 2019 besproken in de Welstandscommissie en akkoord bevonden op hoofdlijnen.

## 6 OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving worden wijzigingen van bestemmingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: archeologie, geluid, milieuhinder, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid en water. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het project daadwerkelijk uitvoerbaar is.

### 6.1 Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Volgens het overgangsrecht van de Erfgoedwet artikel 9.1 gelden de bepalingen uit de Monumentenwet totdat de omgevingsvergunning in werking treedt. Op grond van deze bepalingen moeten archeologische verwachtingswaarden gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

In het vigerend bestemmingsplan heeft het noorden van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" met een specifieke vorm van waarde 4. Op basis van de regels van deze bestemming is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 50m<sup>2</sup> en dieper dan 35 cm -mv. In 2008 is door de raad echter besloten dat in gebieden met waarde-4 een geringe trefkans op archeologische vondsten aanwezig is en daarom het archeologieregime vervallen is. Dit is niet verwerkt in het huidige bestemmingsplan. Vanwege dit besluit is in het nu voorliggende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

### 6.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

#### **Conclusie**

In het bestemmingsplan heeft het perceel een dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" gekregen. Hierbij is aangegeven dat de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden behouden dienen te blijven. In hoofdstuk 5 is ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Hieruit blijkt dat de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied niet worden aangetast en het plan in overeenstemming is met het cultuurhistorische beleid.

### 6.3 Geluidhinder

Bij een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van de Wgh is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh in bepaalde gevallen de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

### *Wegverkeerslawaai*

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buiten stedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven. De Oosthuizerweg en Nekkerweg zijn 60km wegen. Onderzoek is noodzakelijk indien er sprake van geluidsgevoelige objecten. Een pension met bedrijfswoning is geen geluidsgevoelig object.

### *Spoorweglawaai*

Er is hier geen sprake van nieuwe functie in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

### *Industrielawaai*

Op grond van de Wgh dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan industrielawaai. In de nabijheid van de nieuwe functie zijn geen industrieterreinen en bedrijven aanwezig. Onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Aangezien een bedrijfswoning in het kader van de Wet geluidhinder als reguliere woning wordt gezien, is er sprake van een geluidgevoelig object. Gezien het feit dat het verkeer van de omliggende, gezoneerde wegen voornamelijk bestemmingsverkeer is en op het perceel reeds de bestemming wonen rust, is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer niet noodzakelijk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar de invloed van het bouwplan op de geluidsbelasting van omliggende geluidsgevoelige bestemmingen. De dichtbij zijnde woonhuis ligt op circa 130 meter afstand (schuin aan de overzijde). De afstand is dusdanig dat de toename van de geluidsbelasting van het plan op de gevel van deze woning verwaarloosbaar is.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

## **6.4 Bedrijven en Milieuzonering**

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. Op grond van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk.

### **Conclusie**

De omgeving van het plangebied is op basis van de VNG-brochure aan te merken als Bestemmingsplan "Oosthuizerweg 72", gemeente Beemster

een woongebied. Nabij de locatie zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (rundveehouderij) ligt op circa 180 m van de bedrijfswoning. Hierbij is de richtafstand voor geur van bepalend. Deze bedraagt 100 m. Aangezien de bedrijfswoning op meer dan 100 m ligt zijn er vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen te verwachten.

## 6.5 Bodemsituatie

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van een ruimtelijke ontwikkeling worden aangetoond dat de bodem (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

In 2016 is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Hierbij zijn slechts enkele lichte verontreinigen aangetroffen. In het rapport wordt geconcludeerd dat de bovengrond te classificeren is als 'Klasse Wonen'. De vastgestelde milieu hygiënische bodemkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor het bestemmingsplan. In het kader van het de omgevingsvergunning zal bij de gemeente een ontheffing worden aangevraagd.

## 6.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	sinds 2015
	Daggemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m <sup>3</sup>	
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m <sup>3</sup>	Sinds 2015

*Figuur 19 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden

getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

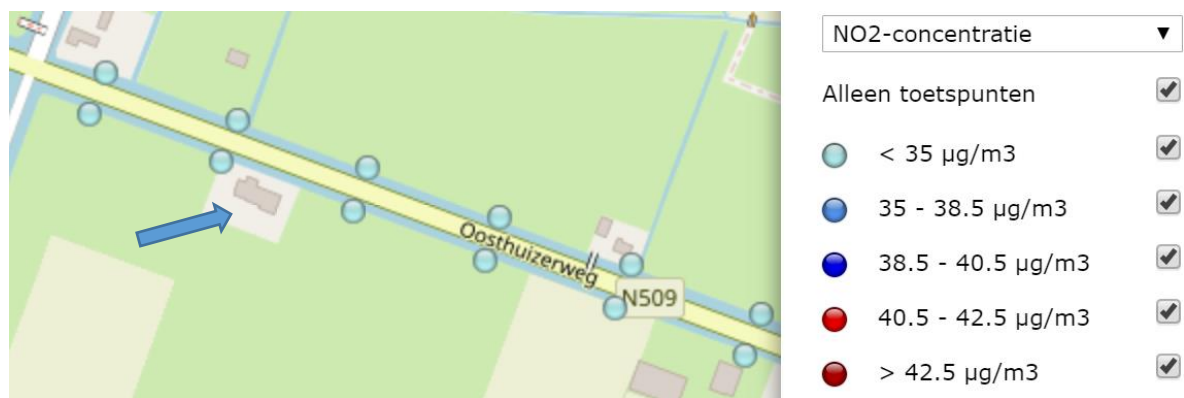
### Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

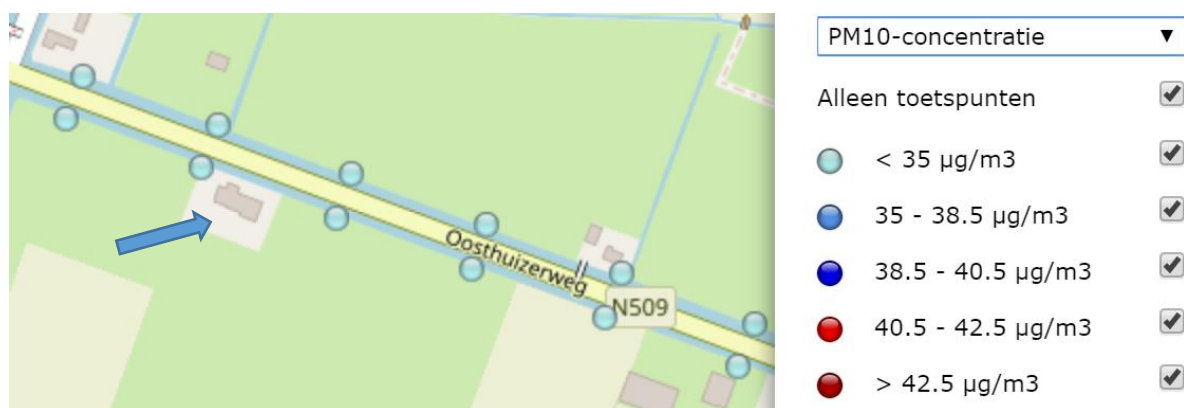
### Conclusie

Voorliggend plan houdt de realisatie van een kleinschalig pension met bedrijfswoning. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Voorts is de huidige situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd. De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. Gelet op het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor dit plan.



Figuur 20 Concentratie stikstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Figuur 21 Concentratie PM10 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)



Figuur 22 Concentratie PM 2,5 fijnstof, plangebied nabij pijl (bron: NSL Monitoringstool)

## 6.7 Water

De percelen van de plangebieden liggen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (waterprogramma 2011-2021). Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied gehandhaafd blijft. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding optreedt, dient het verlies van de watercapaciteit te worden gecompenseerd.

### Conclusie

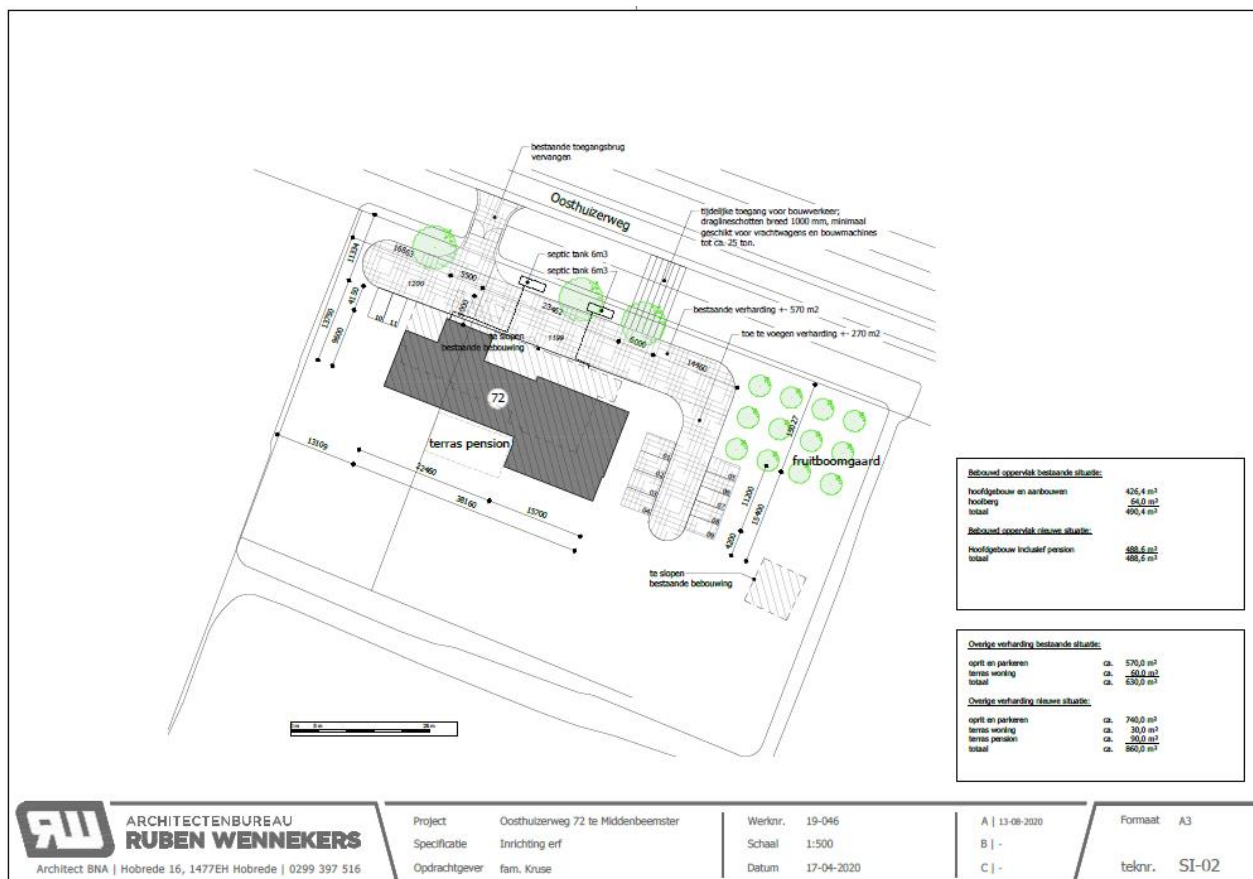
Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en een korte procedure kan worden gevolgd. Dit betekent dat de invloed op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen en geen verdere afstemming nodig is met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De watertoets 22 september 2019 is opgenomen als bijlage 4.

Het plan is door de gemeente op 2 december 2019 voorgelegd volgens het wettelijk vooroverleg. In dit kader stelde het Hoogheemraadschap per mail dat de rioleringsituatie en mate van verharding opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan.

De nieuwbouw bestaat uit een voorhuis met topgevel en mansardekap die dwars op de achterliggende langskap staat, uitgevoerd in een historiserende stijl en refererend aan de oorspronkelijke melkfabriek. De totaal te slopen oppervlakte van bebouwing op het perceel bedraagt 490m<sup>2</sup>. Het oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt 488m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de overige verharding (oprit, parkeren, terras woning) in de bestaande situatie bedraagt 630m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de overige verharding (oprit, parkeren, terras dienstwoning, terras pension) in de nieuwe situatie bedraagt 860m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie neemt de oppervlakte verharding bebouwing niet toe en de oppervlakte overige verharding wel toe met 230m<sup>2</sup>. Er hoeven geen compenserende maatregelen te worden getroffen, omdat de verhardingstoename onder de 800m<sup>2</sup> blijft.



Er worden twee septictanks van 6 kuub geplaatst om het huishoudelijk afvalwater te lozen.



Figuur 23 Verhardingsopgave perceel oude en nieuwe situatie, bron Architectenbureau Ruben Wennekers

De toelichting van het bestemmingsplan is in juli 2020 nogmaals voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap kan instemmen met deze ontwikkeling.

## 6.8 Ecologie

### Flora en Fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora en faunasoorten vastgelegd, als ook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming geregeld was. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld. Om de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden nodig.

### Stikstofdepositie

In mei 2019 heeft de Raad van State echter uitspraak gedaan over de effecten van stikstof op beschermde natuurgebieden. De afstanden voor stikstoftoename naar beschermde gebieden en de vrijstelling voor initiatieven met een stikstoftoename van <0,05 mol is komen te vervallen. In het kader van deze uitspraak en om bovenstaande verwachting van de Omgevingsdienst daadwerkelijk vast te stellen, is voor het initiatief de stikstofdepositie berekend met behulp van de vernieuwde AERIUS calculator.

## **Conclusie**

### **Flora en Fauna**

Groot Eco Advies heeft in april 2018 Quicksan Ecologie opgesteld en op 23 september 2019 op basis van het RUD advies definitief gemaakt, zie bijlage 2. De resultaten van het veldonderzoek en de conclusies zijn hieronder weergegeven.

#### *Gebiedsbescherming*

*Het plangebied ligt op ruime afstand van het Natura 2000-gebied Polder Zeevang, het Natuur Netwerk Nederland (NNN) met bijbehorende natuurverbindingen en weidevogelleefgebied. Effecten op Natura 2000-gebied, NNN-gebied en weidevogelleefgebied zijn, gezien de kleinschalige ingreep, niet te verwachten. Nadere toetsing is niet nodig.*

#### *Flora*

*Op de locatie zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. Voor beschermde plantensoorten zijn geen geschikte groeiplaatsen aangetroffen.*

#### *Fauna*

*Uit het veldonderzoek blijkt dat het bijgebouw niet geschikt is voor de jaarrond beschermde Gierzwaluw. Aanwezigheid van de Huismus kan niet worden uitgesloten. Op het zoldertje in het bijgebouw verblijft, gezien de vondst van enkele oude braakballen, incidenteel een uil. Het dak van de woonboerderij is geschikt voor de Huismus en Gierzwaluw. Voor amfibieën, reptielen en vissen is het bijgebouw ongeschikt om te verblijven. Rond het perceel is voortplantingswater aanwezig. Effecten op deze soorten zijn van de sloop en nieuwbouw niet te verwachten.*

*Het bijgebouw ongeschikt voor vleermuizen. De woonboerderij is wel geschikt voor vleermuizen door de aanwezigheid van geschikte invliegopeningen.*

*Voor marterachtigen is de locatie ongeschikt om te verblijven. Wel is er op het terrein veel dekking (en mogelijk voedselaanbod) en te verblijven. Effecten op marterachtigen van de sloop van het bijgebouw en de geplande nieuwbouw is echter niet te verwachten. Het gebouw is ongeschikt voor ongewervelden als beschermde vlinders en libellen. Geschikt biotoop ontbreekt voor deze kritische soorten.*

#### *Conclusies*

*Op basis van de quickscan kan geconcludeerd worden dat effecten op Natura 2000-gebied, NNN-gebied en weidevogelleefgebied, gezien de kleinschalige ingreep, niet te verwachten zijn. Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat de locatie potenties herbergt voor de jaarrond beschermde uilen, gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen. Voor andere beschermde soorten zijn geen potenties aanwezig. Op basis van de quickscan wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar huismussen, roofvogels (uil), gierzwaluwen en vleermuizen.*

#### *Resultaten nader onderzoek*

Er is opdracht gegeven om de onderzoeken uit te voeren. Het rapport van de inventarisatie is in juli 2020 opgeleverd, zie bijlage 6. Uit het rapport kan worden geconcludeerd:

- De locatie is niet in gebruik als verblijfplaats van Huismus en Gierzwaluw. De soorten ontbreken op de locatie en de directe omgeving.

- De in het verleden aanwezige uil is niet meer aanwezig en naar een andere plek vertrokken.
- Van vleermuizen zijn geen verblijfplaats in de boerderij en de bijgebouwen aanwezig. Ook vliegroutes en essentieel foerageergebied zijn niet aanwezig.
- Voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

### **Stikstofdepositie**

De Aeriusberekening van 17 december 2019 heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. De Aeriusberekening is als bijlage 5 bijgevoegd.

## **6.9 Externe veiligheid**

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



*Figuur 24 Uitsnede Risicokaart Provincie Noord Holland met rood vierkant plangebied*

### **Conclusie**

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Holland ligt er in de buurt van het plangebied één BEVI-inrichting. Het betreft een NAM-locatie. Deze ligt op 780 m van het plangebied. Voor de NAM-locatie is een risicocontour opgenomen. Het plan ligt echter ruim buiten deze risicocontour. De NAM-locatie vormt daarom ook geen belemmering voor het plan.

Verder bevindt zich nog een hogedruk aardgasleiding (diameter 6 inch en druk 120 bar) van de NAM. Deze ligt ten westen van de A7. De leiding verbindt de NAM-locaties Westbeemster en Middelle met elkaar. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 115 meter. Aangezien het plangebied op circa 690 m van de gasleiding ligt valt deze buiten

het invloedsgebied. Er zijn daarom ook geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de gasleiding.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor het plan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid te verwachten zijn.

## 6.10 Kabels en Leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

## 6.11 Duurzaamheid

Op 29 november 2009 heeft de gemeente Beemster met provincie Noord-Holland een (door het rijk geïnitieerd) klimaatakkoord afgesloten. Met dit akkoord heeft de gemeente Beemster zich geëngaat om te streven naar een reductie CO<sub>2</sub> uitstoot van 20 % in 2020 voor het Beemster grondgebied. Hiervoor is een nota duurzaamheid en een uitvoeringsprogramma opgesteld.

### *Conclusie*

Bij het plan is rekening gehouden met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Beemster. Het bouwplan voldoet aan alle eisen die het Bouwbesluit stelt op het gebied van duurzaamheid, zoals isolatie en het toepassen van duurzame materialen. Het bouwplan wordt gasloos opgeleverd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk energieneutraal gebouwd en wordt gekeken naar mogelijkheden voor lokale energieopwekking door het toepassen van een warmtepomp.

## 6.12 Parkeren en Verkeer

Ten behoeve van het plan is een verkeerskundige analyse opgesteld door Buro DB (zie bijlage 3). Hierbij is gekeken naar de verkeerskundige effecten die het plan heeft op het perceel en de directe omgeving van de planlocatie. Het gaat daarbij om zaken als verkeersaantrekkende werking, verkeersveiligheid, het parkeren en de invloed op de (verkeers)leefbaarheid bij woningen in de omgeving. Hieronder zijn de resultaten uit de verkeerskundige analyse van Buro DB beschreven.

- In het plan wordt voorzien in ruim voldoende parkeercapaciteit voor bij de bedrijfswoning en bij het pension.
- Er is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeergelegenheid volgens plan te realiseren.
- Ten opzichte van de huidige situatie (referentiesituatie) zal het plan naar verwachting leiden tot een beperkte hoeveelheid extra verkeer van en naar de (plan)locatie. Het gaat gemiddeld om een aantal van circa twintig extra autoritten per etmaal en totaal om circa negenentwintig ritten per etmaal van en naar het perceel. De verkeerstoename op de Oosthuizerweg is daarmee verwaarloosbaar klein.
- De verkeersafwikkeling op de Oosthuizerweg zal door het plan niet negatief worden beïnvloed.
- Er is voldoende zicht vanaf en op de in- en uitrit van het de planlocatie voor alle weggebruikers. Daarmee is de ontsluiting van het terrein voldoende veilig.
- De routing van het verkeer op eigen terrein is eenvoudig en duidelijk. Er is voldoende ruimte voor
- het verkeer beschikbaar om elkaar te passeren en voor grotere voertuigen op te kunnen keren. Ook daarbij is sprake van een (verkeers)veilige situatie.
- Aanvullende maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid zijn niet nodig.

- Voor omwonenden van de Oosthuizerweg zal het plan geen merkbare gevolgen hebben. Het plan
- leidt niet tot een verslechtering van de leefbaarheid in de omgeving. Compenserende maatregelen op dat gebied zijn dan ook niet nodig.
- Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren kan het plan zonder verdere maatregelen worden gerealiseerd.

Op basis van de verkeerkundige analyse kan geconcludeerd worden dat het plan geen belemmeringen oplevert voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking, de verkeersveiligheid en het parkeren. Ook heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de (verkeers)leefbaarheid van nabijgelegen woningen.

### 6.13 Vormvrije MER-beoordeling

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

#### **Conclusie**

Op het planvoornemen is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling, D11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r., van toepassing.

De definitie van D 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het planvoornemen is een kleinschalige ontwikkeling waarbij de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. niet wordt overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het planvoornemen geeft dan ook geen aanleiding voor onderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

### 6.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Uit het bovenstaande blijkt dat er ten aanzien van de hierboven beschreven milieuaspecten geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan het plan.

## **7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **7.1 Plansystematiek**

Het bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. De verbeelding met bijbehorende regels zijn juridisch bindend. Het bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van bestemmingen en toevoegen van bouw mogelijkheden. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplanter plaatse " Buitengebied 2012".

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

### **7.2 Opzet van de regels**

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

#### **Hoofdstuk 1 - Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

#### **Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende (dubbel)bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels.

#### **Enkelbestemmingen**

Het bestemmingsplan heeft twee bestemmingen: "Recreatie" en "Tuin". De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor kleinschalige vormen van dag- en verblijfrecreatie, aan de recreatie bestemming ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 1. Te weten pension. Andere vormen van horecavoorzieningen uit de categorieën 1, 2 en 3 zijn uitgesloten. De nieuw te bouwen bedrijfswoning is op de verbeelding aangegeven met een aanduiding bedrijfswoning (bw). Het te realiseren pension met een aanduiding 'pension' (pen). Voor de woning geldt een maximum goothoogte van 3m en een bouwhoogte van 8m. Voor het pension geldt een maximum goothoogte van 5m en een maximum bouwhoogte van 11 m. De goot- en bouwhoogte zijn in de verbeelding opgenomen.

De voor "Tuin" bestemde gronden betreffen de gronden meestal gelegen in het voorerfgebied van het hoofdgebouw. Bijbehorende parkeerplaatsen, toegangspaden en poorten met een maximale hoogte van 4 meter mogen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

### **Dubbelbestemmingen**

Het plan bevat een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van de cultuurhistorische waarden (waarde-cultuurhistorie). Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

### **Hoofdstuk 3 - Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat de volgende regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels;
- algemene bouwregels; en
- algemene afwijkingsregels.

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

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

## **8. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Economische uitvoerbaarheid**

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

Het gemeentelijk kostenverhaal is anderszins verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst. De kosten voor de ontwikkeling, het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning worden door de aanvrager gedragen. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Gedurende het proces van ontwikkeling heeft initiatiefnemer het plan voor gelegd aan bewoners en eigenaren van bedrijven rond het plangebied. Medio oktober 2019 heeft initiatiefnemer bewoners en bedrijven uitgenodigd voor een keukentafelgesprek. Bewoners en bedrijven van Oosthuizerweg waren aanwezig. De eerste reacties op het plan zijn positief. De aanwezigen wensen initiatiefnemer veel succes.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Overleg is gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier en de provincie Noord-Holland.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp zes weken ter inzage gelegen van 28 december 2020 tot en met 8 februari 2021. Tijdens de ter inzage legging is een zienswijze ingediend. De zienswijze is in de "Nota van zienswijzen" samengevat en van beantwoording voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze tot aanpassing in het plan heeft geleid.



Het vastgestelde bestemmingsplan zal met de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

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

Het vastgestelde bestemmingsplan met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).