

**Gemeente Beemster**

# **Bestemmingsplan Zuiderweg 20 / Zuidijk tussen 6 en 7**

**Toelichting, regels en verbeelding**

Oktober 2021

Kenmerk 0370-11-T02  
Projectnummer 0370-11



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding en doel  | 1         |
| 1.2.      | Ligging plangebied  | 2         |
| 1.3.      | Huidig bestemmingsplan  | 3         |
| 1.4.      | Leeswijzer  | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Plangebied</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1.      | Geschiedenis  | 5         |
| 2.2.      | Ruimtelijke structuur   | 5         |
| 2.3.      | Huidige situatie  | 5         |
| 2.4.      | Toekomstige situatie  | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskaders</b>  | <b>10</b> |
| 3.1.      | Rijksbeleid   | 10        |
| 3.1.1.    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                                     | 10        |
| 3.1.2.    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)                | 12        |
| 3.1.3.    | Ladder voor duurzame verstedelijking                                | 12        |
| 3.1.4.    | Visie erfgoed en ruimte   | 13        |
| 3.2.      | Provinciaal beleid  | 14        |
| 3.2.1.    | Omgevingsvisie NH2050   | 14        |
| 3.2.2.    | Omgevingsverordening Noord-Holland 2020                             | 15        |
| 3.3.      | Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier                   | 18        |
| 3.3.1.    | Waterprogramma 2016-2021 (WBP5)                                     | 18        |
| 3.3.2.    | Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005) | 18        |
| 3.4.      | Gemeentelijk en regionaal beleid                                    | 18        |
| 3.4.1.    | Structuurvisie  | 18        |
| 3.4.2.    | Beemster Omgevingsnota  | 20        |
| 3.5.      | Conclusie   | 21        |
| <b>4.</b> | <b>Onderzoek</b>  | <b>22</b> |
| 4.1.      | Archeologie   | 22        |
| 4.2.      | Bodem   | 22        |
| 4.3.      | Luchtkwaliteit  | 23        |
| 4.4.      | Geluid  | 23        |
| 4.5.      | Externe veiligheid  | 24        |
| 4.6.      | Ecologie  | 26        |
| 4.7.      | Milieuzonering  | 29        |
| 4.8.      | Water   | 29        |
| 4.8.1.    | Algemeen  | 29        |
| 4.8.2.    | Vooroverleg HHNK  | 30        |
| 4.9.      | Verkeer en parkeren   | 31        |

|           |                                     |           |
|-----------|-------------------------------------|-----------|
| 4.10.     | Vormvrije mer-beoordeling           | 31        |
| <b>5.</b> | <b>Uitvoerbaarheid van het plan</b> | <b>33</b> |
| 5.1.      | Economische uitvoerbaarheid         | 33        |
| 5.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 33        |
| 5.3.      | Overleg artikel 3.1.1 Bro           | 33        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>  | <b>34</b> |
| 6.1.      | Algemeen                            | 34        |
| 6.2.      | Bestemmingsplan                     | 34        |
| 6.3.      | Plansystematiek                     | 34        |
| 6.4.      | Regels                              | 34        |

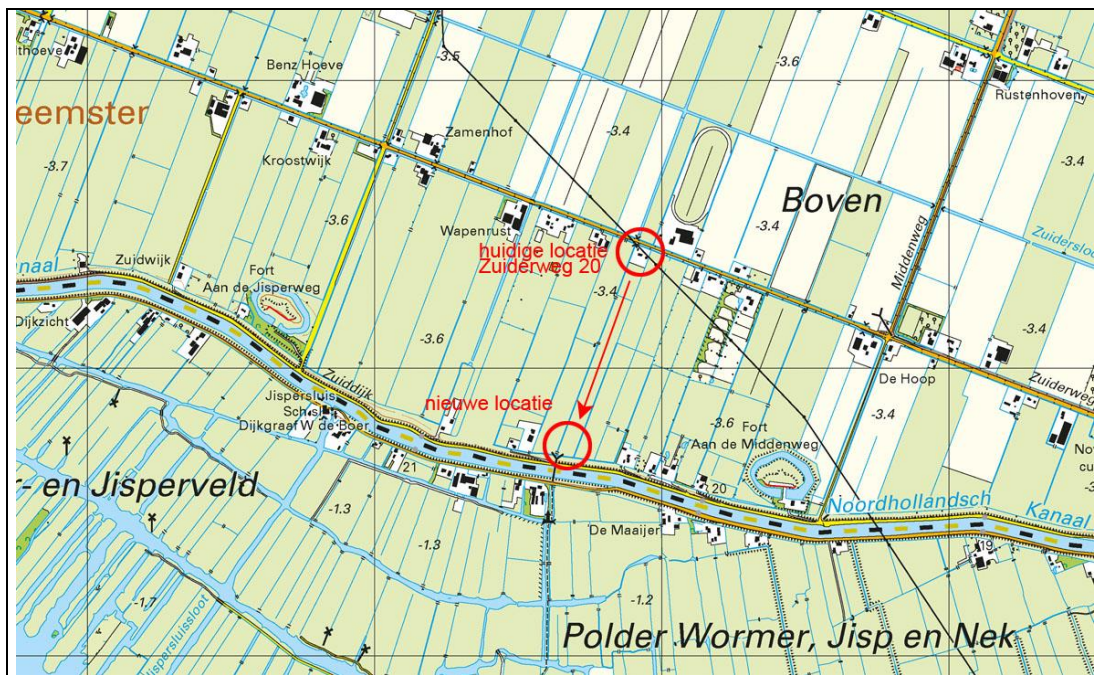
## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding en doel

Gelet op de hoogspanningsverbinding boven hun huidige woning aan de Zuiderweg 20 in Zuid-oostbeemster hebben de eigenaren van die woning het voornemen om hun woning op dat perceel te slopen. Omdat het een langgerekt perceel betreft, dat zich uitstrekt tot de Zuiddijk, willen de eigenaren in plaats van de woning aan de Zuiderweg, aan die Zuiddijk een vervangende woning bouwen.

In verband daarmee hebben de eigenaren van het perceel een principeverzoek ingediend. In hun brief van 18 augustus 2020 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beemster laten weten onder voorwaarden mee te werken aan dit principeverzoek.

Abbeelding 1: Ligging plangebied.



Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021" van toepassing, dat door de gemeenteraad van Beemster op 26 oktober 2021 is vastgesteld. De beoogde bouwlocatie heeft hierin de bestemming "Agrarisch". De bouw van een woning past niet in dit bestemmingsplan. Om de woningen te kunnen realiseren, is derhalve een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

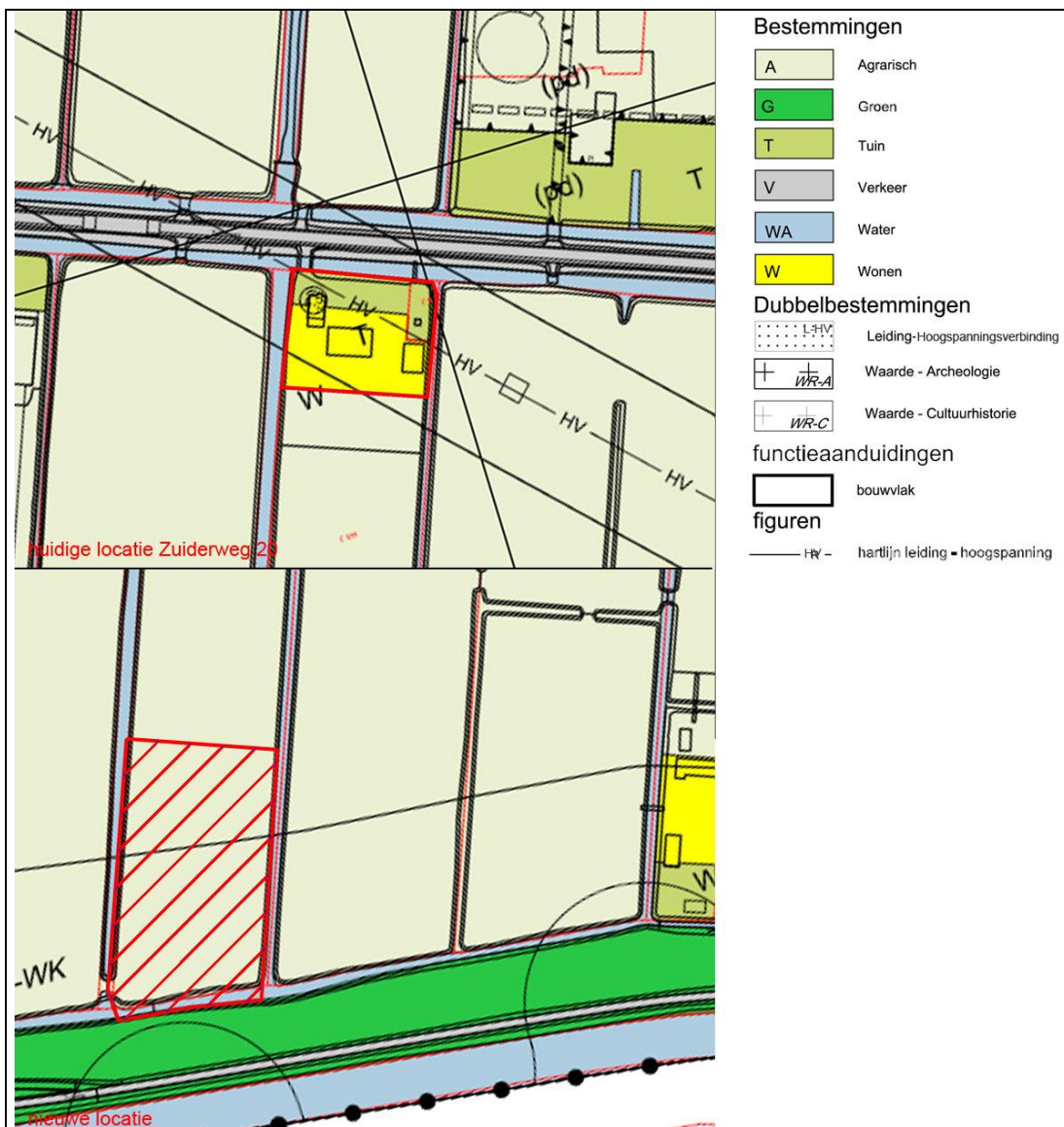
Het belangrijkste doel van het voorliggende bestemmingsplan is het verkrijgen van een bouwtitel voor de te bouwen woning en de inrichting van het perceel en het wegbestemmen van de huidige woning. Het plan is uiteraard ook een beheerkader voor de toekomstige situatie. De in

het onderhavige bestemmingsplan opgenomen regeling sluit zoveel mogelijk aan op het bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021".

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het perceel Zuiderweg 20 bestaat uit de kadastrale percelen E923 en E1219 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van ongeveer 2.300 m<sup>2</sup>. De bouwlocatie aan de Zuiderdijk is onderdeel van het kadastrale perceel E236.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021".





### 1.3. Huidig bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan " Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021" van toepassing, dat door de gemeenteraad van Beemster op 26 oktober 2021 is vastgesteld (zie afbeelding 2). De locatie van de huidige woning heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" en de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding". De beoogde locatie heeft grotendeels de bestemming "Agrarisch". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en daarbij behorende bedrijfswoningen. Bebouwing is alleen in daarvoor aangegeven bouwblokken toegestaan. Ter plaatse is geen bouwblok aanwezig, maar als dat al het geval zou zijn geweest, is een 'burger'woning binnen deze bestemming überhaupt niet toegestaan. Binnen de bestemming "Water" is uiteraard water toegestaan en bestaande bruggen en dammen. Daarnaast hebben de gronden langs de Zuidelijk de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Bebouwing van deze gronden is uitsluitend mogelijk als dit niet ten koste gaat van het gebruik van de gronden als waterstaatsdoeleinden en vooraf overleg heeft plaats gevonden met en toestemming is gegeven door de beheerder van de gronden die zijn aangewezen voor waterstaatsdoeleinden.

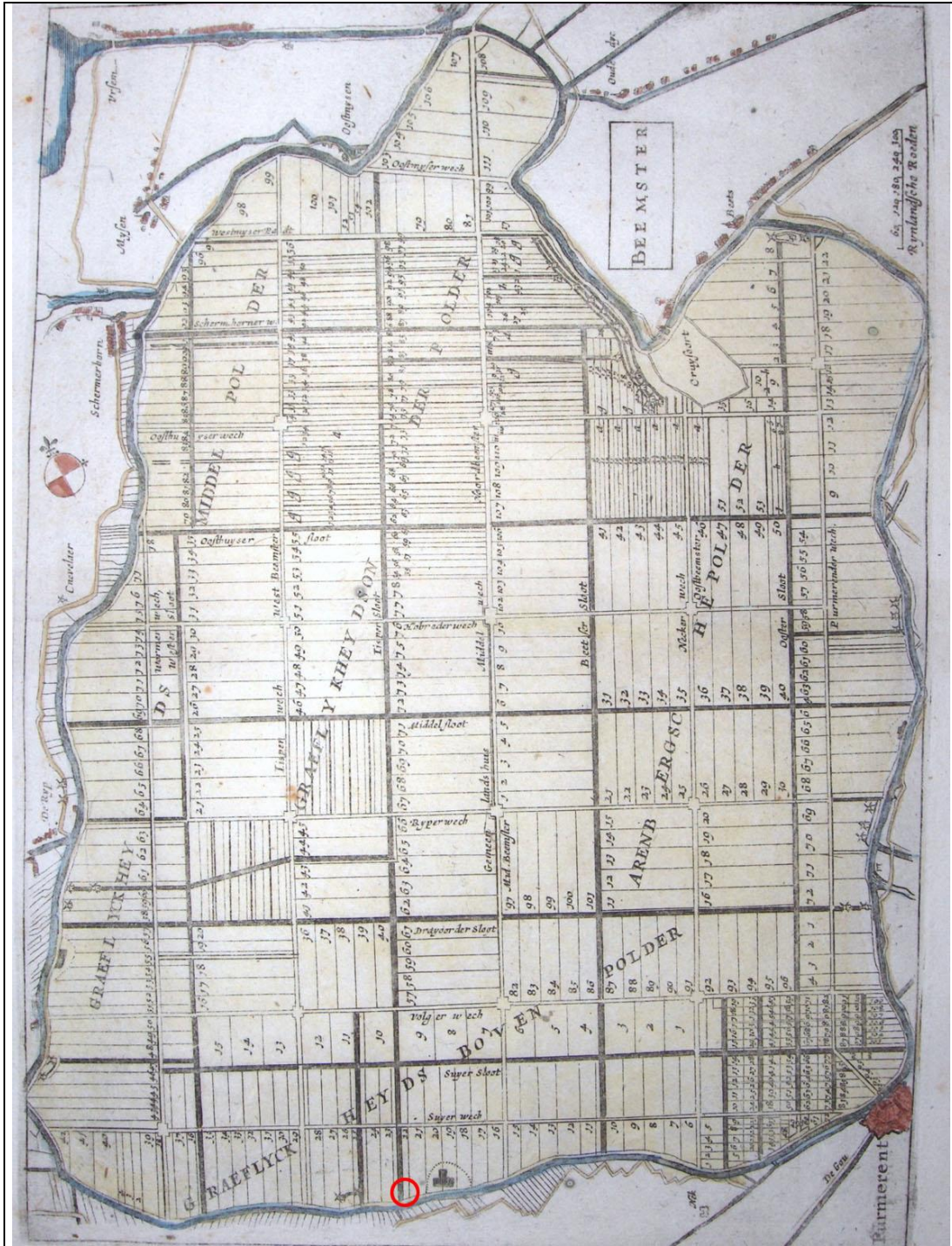
Verder zijn voor het perceel de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Cultuurhistorie" van toepassing. Op grond van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" zijn de gronden bestemd voor behoud van de aanwezige archeologische waarden. Hierbij is archeologisch onderzoek verplicht voor bouwwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter en een oppervlakte hebben van >500 m<sup>2</sup>. Die ondergrens wordt niet overschreden.

In verband met de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Om die waarden te behouden kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer vragen om een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld en met deze waarden actief rekening wordt gehouden.

### 1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 van de toelichting de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is samengevat in hoofdstuk 3. Een toetsing aan de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden is weergegeven in hoofdstuk 4. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de bodem- en luchtkwaliteit, milieuzonering, geluid, flora en fauna, enzovoort. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 is een juridische planbeschrijving.

Afbeelding 3: Kopergravure (bouwlocatie in rode cirkel).



## **2. Plangebied**

### **2.1. Geschiedenis**

Begin 17de eeuw bestond er een grote behoefte aan nieuwe en goede landbouwgrond. Daarom is de Beemster 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 landschapsproject in de wereld waarin het principe van de Gulden Snede van Da Vinci (de Man van Vetruvius) volledig werd toegepast. Toen werd het nieuwe land verdeeld in een raster van vierkanten (zie afbeelding 3); 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.

### **2.2. Ruimtelijke structuur**

De Beemster heeft door haar geschiedenis een sterke ruimtelijke identiteit. De droogmakerij is opgebouwd uit elementen als wegen, bomenrijen, watergangen en bebouwing die van klein tot groot een samenhangend geheel vormen. Karakteristiek zijn de openheid, rechtlijnigheid, het strakke ritme, de schaal, de begrenzing door de dijk, de strakke bomenrijen langs de wegen en op de erven en de statige agrarische bebouwing van vroeger. Binnen de grillige contour van de ringdijk, waar de Zuiddijk een onderdeel van vormt, is de Beemster opgebouwd uit een heldere orthogonale grid-structuur van wegen en waterlopen. In die gridstructuur liggen de wegen ongeveer 1.850 meter van elkaar. Het grid is zodoende te verdelen in modules van 1.850x1.850 meter. Op de halve afstand liggen wateringen, die binnen het grid blokken van 925x925 meter vormen, die weer verdeeld zijn in vijf kavels van 185x925 meter. Zodoende is een mathematisch landschap ontstaan dat bestaat uit een aaneenschakeling van zuivere vierkanten. De sloten in de vierkanten zijn veelal ook op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan één van de zijden van zo'n vierkant gesitueerd. Van die wegen is de Zuiderweg de weg in de oost-west richting die het verst naar het zuiden is gesitueerd. De ringdijk vormt de grens van De Beemster en vormt geen onderdeel van de orthogonale structuur van de polder.

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

### **2.3. Huidige situatie**

De bestaande woning aan de Zuiderweg 20 ligt onder een hoogspanningsverbinding (zie afbeelding 5). Dit brengt mogelijk gezondheidsrisico's met zich mee. De Rijksoverheid heeft in

verband met die mogelijke gezondheidsrisico's een uitkoopregeling ingevoerd voor mensen die onder hoogspanningslijnen wonen en zich niet veilig voelen. De eigenaren van de woning hebben daarom het voornemen om hun huidige woning en de bijgebouwen (260 m<sup>2</sup>) te slopen en een nieuwe woning aan de andere zijde van hun langgerekte perceel aan de Zuiddijk te bouwen. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en is in gebruik als grasland.

**Afbeelding 4: Foto bestaande woning (bron: Google streetview).**



**Afbeelding 5: Bestaande situatie Zuiderweg.**



Afbeelding 6: Bestaande situatie Zuiddijk.



#### 2.4. Toekomstige situatie

De eigenaren hebben voor de het perceel tussen de nummers 6 en 7 een bouwplan voor een vrijstaande woning laten vervaardigen, dat voor wat betreft de maatvoering uiteraard past binnen de bouwregels van de bestemming "Wonen" in artikel 21, lid 2 van het bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021".

Bij de landschappelijke inpassing van het nieuwe woonperceel worden de Beemster Omgevingsnota en de Des Beemsters principes als uitgangspunt gehanteerd (zie paragraaf 3.4.1). Kort gezegd houdt dat in dat elk ruimtelijk initiatief (bebouwing, water, wegen, landschap) opgevat moet worden als ontwerpogave met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van De Beemster als uitgangspunt.

In het kader van het principeverzoek heeft de initiatiefnemer een bouwplan ingediend voor de locatie aan de Zuiddijk. In hun beantwoording hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat de situering van de woning is wat hen betreft akkoord is. De rand van de Beemster is een uniek stukje Beemster, waar de percelen niet altijd haaks op de dijk staan. De voorgestelde woning staat in lijn met het perceel. Daarnaast leidt het verwijderen van de bebouwing aan de Zuiderweg ertoe dat het zicht vanaf deze weg op het Fort aan de Middenweg hersteld wordt. Per saldo is dit een positieve ontwikkeling als het gaat om de 'beleving' van dit gedeelte van het UNESCO-Werelderfgoed Stelling van Amsterdam.

Achter de woning zal een stal worden gerealiseerd met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>. Deze is weliswaar groter dan de erfbebouwing die op grond van het vigerende bestemmingsplan bij burgerwoningen wordt toegestaan. Het beleid voor erfbebouwing bij burgerwoningen in het buitengebied is om geen grote gebouwen op achtererven mogelijk te maken. Hiermee blijft de openheid van de Beemster, een van de belangrijkste kernkwaliteiten van dit UNESCO Werel-

derfgoed, bestaan. In het bestemmingsplan is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>. In de beantwoording van het principeverzoek hebben burgemeester en wethouders echter overwogen dat omdat op de huidige locatie al erfbebouwing staat met een oppervlakte die de 48 m<sup>2</sup> ruim overschrijdt, het niet redelijk is om de hoeveelheid erfbebouwing te reduceren. Daarom is een oppervlakte aan erfbebouwing toelaatbaar, die ten hoogste gelijk is aan wat er nu aanwezig is op het perceel Zuiderweg 20. Vanuit landschappelijk oogpunt verdient het sterk de voorkeur dat de stal recht achter de woning geplaatst wordt, in plaats van schuin achter de woning. Bovendien dient er ten minste 7,2 meter afstand van de naastgelegen waterloop, een zogenaamde 'kopergravuresloot', gehouden te worden. De maximale goothoogte mag 4,0 meter bedragen en het dak dient een helling tussen de 15 en 30 graden te hebben.

Naast de stal wordt een paardenbak aangelegd, die past binnen de voorwaarden die het bestemmingsplan aan paardenbakken bij burgerwoningen in het buitengebied stelt. Deze voorwaarden luiden dat maximaal één paardenbak bij een woning is toegestaan, die niet groter is dan 800 m<sup>2</sup>, in het verlengde van de bebouwing ligt, met maximaal 5 meter hoge lichtmasten en een 1,5 meter hoge omheining. Bovendien is een paardenbak alleen toegestaan als het perceel ten minste 5.000 m<sup>2</sup> groot is. Daarvan is in dit geval sprake. Ook voor de paardenbak geldt dat het sterk de voorkeur verdient dat deze recht achter de woning wordt geplaatst en dat deze minimaal 7,2 meter van de kopergravuresloot af moet liggen.

**Afbeelding 7: Toekomstige situatie Zuiddijk.**



Na de realisatie van de woning en de paardenstal aan de Zuiddijk, zal de bestaande bebouwing aan de Zuiderweg 20 worden gesloopt.

Afbeelding 8: Toekomstige situatie Zuiderweg.



### 3. Beleidskaders

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

#### 3.1. Rijksbeleid

##### 3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie



2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij

de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### *Planspecifiek*

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woning zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Van de 21 nationale belangen is, naast een duurzame ontwikkeling, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, een nationaal belang dat relevant is voor de onderhavige ontwikkeling. Het verplaatsen van één woning doet geen afbreuk aan het cultureel erfgoed (zie paragraaf 3.1.2 c.a.). De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro. Het plangebied maakt zowel deel uit van het Werelderfgoed "De Beemster" als van het Werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam". In het Barro zijn de kernkwaliteiten van beide werelderfgoederen (zie afbeelding 9) omschreven en is bepaald dat deze in een provinciale verordening worden uitgewerkt en geobjectiveerd. Deze bestaande kernkwaliteiten worden door de verplaatsing van de woning, met daarbij een zorgvuldige landschappelijke inpassing, niet aangetast.

### **3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie artikel 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Uitbreiding van de bouwmogelijkheden en / of functiewijziging in een bestemmingsplan betekent doorgaans dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal niet toe, maar is er sprake van vervangende nieuwbouw. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing.

**Afbeelding 9: Kernkwaliteiten Barro.****Werelderfgoed De Beemster**

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

**Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam**

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegetwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:
  - een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;
  - sluizen en voor- en achterkanalen;
  - de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;
  - inundatiegebieden;
  - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
  - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

**3.1.4. Visie erfgoed en ruimte**

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

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

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

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Uit het bureauonderzoek (zie paragraaf 4.1) blijkt dat het gebied een lage verwachting geldt. Uit cultuurhistorisch oogpunt is de bestaande bebouwing niet van belang. Er is derhalve geen sprake van bouwkundig erfgoed. De nieuwe woningen zijn op een zorgvuldige manier ingebed in de bestaande omgeving waarbij de uitgangspunten van Des Beemster als randvoorwaarde

zijn gehanteerd. Uit het oogpunt van cultuurhistorie is er geen belemmering om de bestaande woning van de Zuiderweg te verplaatsen naar de Zuiddijk.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Omgevingsvisie NH2050**

Op 19 november 2018 hebben provinciale staten de "Omgevingsvisie NH2050" vastgesteld. Hierdoor is onder meer de Structuurvisie Noord-Holland 2040 ingetrokken.

De omgevingsvisie bevat een langetermijnvisie op alle aspecten die verband houden met de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie NH2050 is een aantal langetermijnambities vertaald naar een aantal generieke randvoorwaarden en principes over de leefomgevingskwaliteit in Noord-Holland en een vijftal bewegingen naar de toekomst toe.

De hoofdambitie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit komt tot uiting in een prettige en gezonde leefomgeving en is een omgeving waar het goed wonen en werken is. Waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde en onveilige stoffen. Waar voldoende scholen, ziekenhuizen, sportcomplexen en andere voorzieningen zijn en waar voldoende lucht, licht en groen is. De provincie draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van Nederland. Om dit te bereiken, moet in 2050 de Noord-Hollandse samenleving volledig klimaatneutraal zijn en de economie duurzaam ingericht. Innovatie is daarvoor een belangrijke motor en de provincie biedt ruimte aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. De grote woningbehoefte wordt voornamelijk binnenstedelijk opgelost en duurzaamheid van de totale woningvoorraad is daarbij uitgangspunt. Zeker in Noord-Holland, dat bijna aan alle kanten omgeven is door water, is het belangrijk beschermd te zijn tegen dat water. Daarnaast is bereikbaarheid een belangrijk thema. Noord-Hollanders moeten zoveel mogelijk de vrijheid hebben om hun eigen vervoerswijzen te kiezen. Of dit nu de auto, fiets of openbaar vervoer is. Ook hier is ruimte voor experiment en innovatie. Tegelijkertijd worden de unieke kwaliteiten van het landschap behouden of zelfs versterkt. Waar mogelijk wordt de bodem-, water-, en luchtkwaliteit verbeterd en de biodiversiteit vergroot.

De aan de visie gekoppelde sturingsfilosofie is 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geven deze bewegingen en ontwikkelprincipes enerzijds richting – en daarmee houvast naar een onbekende toekomst –, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De Omgevingsvisie is dus geen eindbeeld voor 2050. De visie laat in algemene zin wel zien wat de ontwikkelprincipes en randvoorwaarden zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes en randvoorwaarden zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie in de vijf samenhangende bewegingen naar de toekomst toe hoe zij omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die zij willen faciliteren. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch Schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – deze beweging gaat over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agri-foodsector.

Het verplaatsen van een woning is voor geen van deze bewegingen relevant.

### 3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die op 16 november 2020 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Veel van de instructieregels aan gemeenten hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied landelijk gebied duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied. Op grond van artikel 6.3 van de verordening kan een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. De verplaatsing van één woning wordt echter niet als een stedelijke ontwikkeling gezien. Artikel 6.7 maakt kleinschalige woningbouwontwikkelingen mogelijk in het werkingsgebied landelijk gebied. Het plangebied is echter aangeduid als werkingsgebied 'MRA landelijk gebied'. Op grond van artikel 6.9 is binnen die aanduiding geen kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk, ook niet op grond van de uitzonderingen in dat artikel. In dit geval wordt gebruik gemaakt van de bestuurlijke afwegings-

ruimte uit artikel 13 van de verordening. Dit is in dit geval mogelijk omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling gericht op de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid dat wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de provinciaal belangen. Omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw en omdat er de nieuwe bouwlocatie niet meer onder een hoogspanningsverbinding is gesitueerd, is er sprake van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de bestaande situatie. Met het oog op de gezondheid van de bewoners weegt instandhouding van die situatie niet op tegen het provinciaal belang om in het werkingsgebied 'MRA landelijk gebied' geen nieuwe woningbouw toe te staan. Bovendien neemt per saldo de hoeveelheid bebouwing niet toe.

Op grond van artikel 6.59 kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

1. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
2. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
3. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

De ambities en ontwikkelprincipes voor de Beemster zijn onder andere gebaseerd op Structuurvisie Beemstermaat en Omgevingsnota Beemster (gemeente Beemster, 2012), Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf (Croonen adviseurs, in opdracht van projectbureau Des Beemsters, 2010) en Handboek Erfinrichting Beemster (Landschap Noord-Holland). De ambities en ontwikkelprincipes voor de Stelling van Amsterdam zijn onder andere gebaseerd op Beeldkwaliteitsplan Stelling van Amsterdam (DHV/Feddes–Olthof in opdracht van provincie Noord-Holland, 2008) en Ruimtelijk Beleidskader Stelling van Amsterdam–Beemster (provincie Noord-Holland, 2015). Het ensemble wordt in dit geval gekenmerkt door de samenkomst van het fijnmazige veenpolderlandschap van de Eilandspolder en de polder Mijzen ('oud' land) en twee grote droogmakerijen Schermer en Beemster ('nieuw' land) aan weerszijden. Op dit schaalniveau zijn de provinciale structuren van belang, waarbij met name de (agrarische) erven worden genoemd: Het traditionele Beemster erf heeft een opzet in kwadranten, net als de Beemster zelf, en is vaak bebouwd met een stolp. Bebouwing op afstand van de wegsloot creëert een royaal karakter. Daarbij is het gewenst om de rooilijnprincipes voor de bebouwing aan te houden en nieuwe agrarische bebouwing achter de stolp te plaatsen. Verder dient onder meer het onderscheid in representatief voorerf en functioneel achtererf te worden gehandhaafd. Deze aspecten zullen als uitgangspunt voor de (landschappelijke) inpassing van het perceel aan de Zuiddijk worden gebruikt. Ook in de architectuur van de bebouwing zal op de nieuwe locatie aan de Zuiddijk een bouwplan worden ontwikkeld dat passend is binnen de bebouwing van de Beemster. De kernkwaliteiten van de Beemster worden door de verplaatsing van de woning naar de Zuiddijk niet aangetast omdat per saldo het bouwvolume niet toeneemt. Doordat de bebouwing aan de Zuiderweg zal worden gesloopt zullen de zichtlijnen door de Beemster worden verruimd. Dit leidt per saldo tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Historisch ge-

zien is bebouwing aan de rand van de Beemster herkenbaar, op de huidige locatie niet. Met het plaatsen van de hoogspanningsleidingen is er een zodanige ingreep geweest op het historische landschap en met gevolgen voor de bebouwing dat verplaatsen van het bouwvolume gerechtvaardigd is.

Het plangebied ligt daarnaast ook in de UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden Beemster en Stelling van Amsterdam. Het plangebied is aangeduid als 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. In artikel 6.49 bepaalt dat een ruimtelijke plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten niet aantasten (zie afbeelding 10). In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft de Provincie Noord-Holland naar aanleiding van de overlap tussen beide erfgoederen, het Ruimtelijk Beleidskader De Beemster en Stelling van Amsterdam geraadpleegd, dat in samenwerking tussen gemeente en provincie is gemaakt. Dit beleidskader bevat een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen die op dit specifieke gebied afkomen. Uit het beleidskader blijkt dat juist de locatie aan de Zuid-dijk in aanmerking komt voor verdichting en ook is aangeduid als een bijzondere plek met ontwerp mogelijkheden. Bovendien worden, omdat er sprake is van de verplaatsing van één woning de kernkwaliteiten niet aangetast omdat per saldo de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

**Afbeelding 10: Kernkwaliteiten werelderfgoederen.**

|  |
|--|
| <p><b>Werelderfgoed De Beemster</b></p> <p>1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;</li> <li>– de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);</li> <li>– het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;</li> <li>– bebouwing langs de wegen;</li> <li>– de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;</li> <li>– de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;</li> <li>– de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;</li> <li>– de structuur en het karakter van het (beschermd) dorpsgezicht van Middenbeemster;</li> </ul> <p>2. Grote openheid;</p> <p>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.</p> |
| <p><b>De Stelling van Amsterdam</b></p> <p>1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laatnegentiende-eeuwse en vroegetwintigste-eeuwse hydrologische en militair-landschappelijke geheel, bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam;</li> <li>– sluisen en voor- en achterkanalen;</li> <li>– de forten, liggend op regelmatige afstand, voornamelijk langs dijken;</li> <li>– inundatiegebieden;</li> <li>– voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);</li> <li>– de landschappelijke inpassing en slechte zichtbaarheid van de voormalige militaire objecten;</li> </ul> <p>2. Relatief grote openheid;</p> <p>3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.</p>   |

De nieuwbouwlocatie aan de Zuiddijk is aangeduid als 'regionale waterkering'. Op grond van artikel 6.77 van de verordening voorziet een ruimtelijk plan ter plaatse hiervan in bescherming

van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels en voorziet een ruimtelijk plan in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkering waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. In afwijking hiervan zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk indien hierover overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

In het onderhavige bestemmingsplan hebben deze gronden de dubbelbestemming "Waterstaat - waterkering". In paragraaf 4.8.2 van deze toelichting is een samenvatting van het vooroverleg met HHNK opgenomen, waaruit blijkt dat -onder voorwaarden- er overeenstemming is over de bouw van de woning op het perceel aan de Zuiddijk.

### **3.3. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

#### **3.3.1. Waterprogramma 2016-2021 (WBP5)**

Op 16 december 2015 heeft het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) vastgesteld. Dit plan is de opvolger van het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4).

In het Waterprogramma presenteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in die planperiode samen met anderen worden uitgevoerd. Daarbij wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012) en de landelijke Deltabeslissingen.

#### **3.3.2. Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)**

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De opgave voor het terugdringen van de wateroverlast is uitgewerkt in raamplannen. De planperiode beslaat de jaren 2005 tot 2015.

De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel aangeduid als de faalkansenstudie, heeft inzicht verschaft in de omvang van het overlastprobleem. De resultaten vormen het vertrekpunt voor de knelpuntenanalyse en de uitwerking van de maatregelen. Het raamplan richt zich niet op de aanpassing van de boezemsystemen, maar op kleinschalige maatregelen in de poldersystemen. De problemen worden opgelost waar ze zich voordoen, waarbij als belangrijkste uitgangspunt geldt dat te dempen water geheel moet worden gecompenseerd en dat een toename van de bestaande verharding in voldoende mate dient te worden gecompenseerd.

### **3.4. Gemeentelijk en regionaal beleid**

#### **3.4.1. Structuurvisie**

##### *Algemeen*

De gemeenteraad van Beemster heeft op 10 juli 2012 Beemstermaat, de Structuurvisie van de gemeente Beemster vastgesteld. Voor de toekomst van de droogmakerij is het van belang de



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

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

#### *Gouden regels*

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

De rand van de Beemster is een uniek stukje Beemster, waar de percelen niet altijd haaks op de dijk staan. De voorgestelde woning is in lijn met het perceel geprojecteerd. Daarnaast leidt het verwijderen van de bebouwing aan de Zuiderweg ertoe dat het zicht vanaf deze weg op het Fort aan de Middenweg hersteld wordt. Uit het oogpunt van de 'beleving' van dit gedeelte van het UNESCO-Werelderfgoed Stelling van Amsterdam is dit een positieve ontwikkeling.

Vanuit landschappelijk oogpunt verdient het sterk de voorkeur dat de stal recht achter de woning geplaatst wordt. De situering van de stal is daarom op de verbeelding aangegeven. De stal staat zodoende op ruime afstand (veel meer dan de minimaal vereiste 7,2 meter van de zogenaamde 'kopergravuresloot'. Ook de paardenbak zal op minimaal 7,2 meter van die sloot worden aangelegd. Daarnaast zal worden voldaan aan de maatvoeringseisen voor gebouwen en bouwwerken, zoals die gelden voor het gehele buitengebied met het oog op de invulling van de 'gouden regels'.

#### **3.4.2. Beemster Omgevingsnota**

Op 10 juli 2012 heeft de gemeenteraad ook de Beemster Omgevingsnota vastgesteld. De Omgevingsnota is (onder meer) de welstandsnota in de zin van de Woningwet,

Het doel van de omgevingsnota is het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit. De omgevingsnota richt zich primair op de belevingswaarde van de omgeving. In de omgevingsnota wordt niet geregeld welke functies op welke plek komen en hoe omvangrijk en flexibel het programma is. Dit soort zaken regelt het bestemmingsplan.

In de omgevingsnota staan uitspraken over hoe een toegestane functie en een toegestaan volume het beste kunnen worden ingepast en uitgevoerd. Deze uitspraken moeten ervoor zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van De Beemster op de beste manier behouden blijft en versterkt wordt. In de omgevingsnota worden drie schaalniveaus onderscheiden die onderling verbonden zijn en van groot naar klein lopen. Het idee hierachter is dat bij het beoordelen van ruimtelijke ingrepen steeds van het geheel naar details gekeken wordt. Deze manier van denken leidt ertoe dat bij de beoordeling van ruimtelijke ingrepen het accent verschuift van het object als zodanig, bijvoorbeeld een ingreep op een erf, naar het object in zijn omgeving (de hele Beemster). De drie schaalniveaus zijn:

- **Macroniveau:**  
De Beemster als geheel.
- **Mesoniveau**  
De structuur van De Beemster, van Beemsterkamer tot Beemsterkavel, met wegen en water en gebouwde structuren als kernen en reeksen bebouwing.
- **Microniveau:**  
Erfniveau (boerderijerf, tuinderserf, buitenplaatserf, ringdijkerf) en 'binnengebieden' in de kernen.

Naast schaalniveaus wordt ook onderscheid gemaakt tussen gebieden en objecten die een belangrijke rol spelen in het werelderfgoed-karakter van de polder, en gebieden en objecten die

daarvoor van mindere betekenis zijn. Het plangebied aan de Zuiddijk valt op basis van de gebiedsindeling in de omgevingsnota in het buitengebied. Voor het buitengebied geldt het regieniveau 'bijzonder'. Voor het regieniveau 'bijzonder' geldt dat bij veranderingen en ontwikkelingen op plekken die primair 'Des Beemsters' zijn de regie is gericht op het accentueren van de bijzonderheid: de betekenis van de ingreep voor de omgeving en zelfs voor De Beemster als geheel. De ruimtelijke kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden. In de omgevingsnota wordt niet geregeld welke functies op welke plek komen en hoe omvangrijk en flexibel het programma is. Dit soort zaken regelt het bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking en inpassing wordt uiteraard rekening gehouden met de drie schaalniveaus en het regieniveau 'bijzonder' die op het buitengebied van toepassing is.

### **3.5. Conclusie**

Vanuit de uitgangspunten van het rijks- en provinciaal en het gemeentelijk beleid zijn er geen belemmeringen voor de verplaatsing van de woning van de Zuiderweg naar de Zuiddijk. De ontwikkeling past eveneens in het gemeentelijk beleid. Hiervoor dient uiteraard wel het bestemmingsplan te worden aangepast.

## 4. Onderzoek

### 4.1. Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Beemster is opgenomen in de 'Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster' uit 2003. In deze beleidsnota worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld. De beleidsnota is vertaald in het vigerende bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan Buitengebied geldt er binnen het plangebied bij ingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm -mv een archeologische onderzoeksplicht. Die ondergrens wordt niet overschreden.

Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. In de omgevingsvergunning zal hiertoe te zijner tijd een voorschrift met betrekking tot toevalsvondsten worden opgenomen.

Op grond van de resultaten van het bovenstaande is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

### 4.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het plangebied is daarom bodemonderzoek<sup>1</sup> verricht. Op basis van het vooronderzoek is voor de locatie conform de strategie ONV-NL (Onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie) van de NEN 5740 onderzoek verricht. Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese onverdacht dient te worden verworpen. In één van de bovengrondmonsters is een licht verhoogd gehalte aan molybdeen aangetroffen (het monster voldoet wel aan bodemkwaliteitsklasse altijd toepasbaar). In de overige monsters van zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond. In het grondwater is sprake van een lichte verontreiniging met barium en zink. Lichte verontreinigingen zijn in het kader van de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

---

<sup>1</sup> GRS Milieu, Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 Zuidelijk tussen 6 en 7 te Zuidoostbeemster, 202048374, Wormerveer, 4 december 2020

Uit het onderzoek blijkt dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande nieuwbouw op locatie.

#### 4.3. Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Omdat er in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2018, bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (13,9 microgram per m<sup>3</sup>) en fijn stof (18,2 microgram per m<sup>3</sup>) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m<sup>3</sup> bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10,6 microgram per m<sup>3</sup>) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m<sup>3</sup>. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen knelpunt voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

#### 4.4. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

In het algemeen geldt dat in een bestemmingsplan alleen aandacht aan geluid besteed moet worden voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder dat vereist (artikel 3.3.1 Bro). Aan de Zuidoost is uitsluitend sprake van wegverkeerslawaai.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidzone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. De Zuiddijk is een weg met één rijstrook en behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De maximumsnelheid op de Zuiddijk bedraagt 60 kilometer per uur.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

**Afbeelding 11: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.**

| Verkeersgegevens    | Dag  | Avond | Nacht |
|---------------------|------|-------|-------|
| Personenauto's      | 32,1 | 17,0  | 3,1   |
| Licht vrachtverkeer | 1,4  | 0,7   | 0,1   |
| Zwaar vrachtverkeer | 0,7  | 0,4   | 0,1   |

Voor de Zuiderweg is de intensiteit laag omdat het geen doorgaande route is. Van de Zuiderweg zijn geen verkeersintensiteiten beschikbaar. Voor het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een wordt case situatie met 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op grond van figuur 6.2/3 van de ASVV2012 is uitgegaan van een dag-, avond- en nachtuurintensiteit van respectievelijk 6,683%, 3,625% en 0,65%. Deze intensiteit is gebruikt voor het berekenen van de gevelbelasting. Voor de onderverdeling in voertuigcategorieën is uitgegaan van 94% personenauto's, 4% licht en 2% zwaar vrachtverkeer.

Afbeelding 11 toont de intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie en een berekening van de geluidsbelasting. Op basis van de berekening blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van de Zuiddijk in een vrije veld situatie 44,8 dB (zonder aftrek) bedraagt. In werkelijkheid staat er afschermende bebouwing tussen de Zuiddijk en het plangebied. Voor de toetsing van de grenswaarden mag -in verband met het stiller worden van het verkeer- een aftrek van 5 dB worden toegepast op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder J<sup>o</sup> artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Dit betekent dat de gevelbelasting 39,8 dB bedraagt en derhalve aan de voorkeursgrenswaarde voldoet.

#### 4.5. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

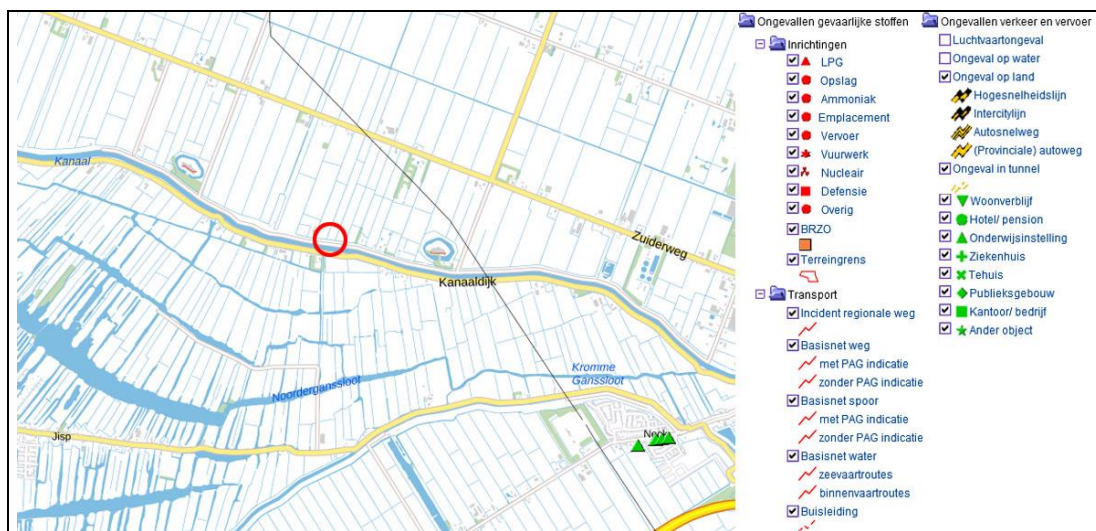
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren

kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaardbare maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):  
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):  
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 12: Fragment risicokaart.



In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI). Het plangebied ligt op ongeveer 830 meter vanaf de A7 en ligt derhalve ruim buiten het invloedsgebied van dit wegtracé.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

#### 4.6. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermden Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of kan worden voldaan aan de Wet natuurbescherming is ecologisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

##### *Gebiedsbescherming*

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt

---

<sup>2</sup> Blom Ecologie B.V., Quickscan Wet natuurbescherming Zuiderweg 20 te Zuidoostbeemster, BE/2020/876/r, Waardenburg, 10 december 2020



bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland en de Bijzondere Provinciale Landschappen. Op een afstand van circa 120 meter ligt het Natura 2000-gebied 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder'. Op een afstand van circa 650 meter ligt het Natuurnetwerk Nederland en op een afstand van circa 40 meter ligt het dichtstbijzijnde Bijzonder Provinciaal Landschap. Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten die beschermd gebieden uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) kan, gezien de ligging van de Zuiddijk aan de zuidzijde van het perceel tussen Zuiddijk 6 en Zuiddijk 7, op voorhand worden uitgesloten. De Zuiddijk vormt namelijk een barrière voor zulke verstoringen. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en de Bijzonder Provinciale Landschappen geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Derhalve is een Aeries-berekening<sup>3</sup> uitgevoerd. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat ten opzichte de huidige situatie de beoogde ingreep niet leidt tot een netto toename van het aantal verkeersbewegingen. De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase geen stikstofuitstoot hebben. Gedurende de aanlegfase kan er een beperkte en tijdelijke stikstofemissie verwacht worden ten gevolge van het gebruik van mobiele werktuigen en transportbewegingen (het 'projecteffect'). In de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) wordt uitgegaan van de volgende kengetallen:

- emissie woning tijdens gebruiksfase: geen;
- emissie uit verkeer tijdens gebruiksfase: 0,27 kg NO<sub>x</sub> per woning;
- emissie uit de aanlegfase (mobiele werktuigen en transport): 3 kg NO<sub>x</sub> per woning.

Uit de berekeningen is gebleken dat in de tijdelijke sloop- en aanlegfase de stikstofdepositiewaarde niet hoger zal liggen dan 0,00 mol/ha/jaar. Uit de berekening blijkt ook dat in de gebruiksfase de depositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar zal bedragen. Stikstofemissie vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### *Soortenbescherming*

Bij het onderzoek in verband met de soortenbescherming is alleen geconstateerd dat de woning aan de Zuiderweg 20 mogelijk een functionele betekenis heeft voor vleermuizen (als verblijfplaats). Derhalve wordt een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd (voorjaar 2021), dat te zijner tijd zal worden gebruikt bij het verlenen van de sloopvergunning van de bestaande wo-

---

<sup>3</sup> Blom Ecologie B.V., AERIUS berekening Zuiderweg 20 te Zuidoostbeemster, BE/2020/876/n/1, Waardenburg, 9 december 2020

ning. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen:

- er is geen andere bevredigende oplossing
- er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aan te voeren); en
- er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd).

Gezien de resultaten van de quickscan is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. De eventuele aanwezigheid van vleermuizen staat de realisatie van de vervangende woning aan de Zuiddijk in ieder geval niet in de weg.

Voor de overige soortgroepen hebben beide planlocaties geen te beschermen waarde. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient uiteraard rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

#### *Te treffen maatregelen*

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Ook wordt aan andere dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, gelegenheid gegeven te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

De planlocatie wordt tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlicht; hierbij dient een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze te worden toegepast (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden dienen in de periode april - oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd te worden (buiten schemerperiodes).

De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart tot en met medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Indien dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

### *Conclusie*

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de sanering van de bebouwing en groenelementen aan de Zuiderweg 20 en de realisatie van een woning met toegangsweg, een schuur en een paardenbak aan het perceel tussen Zuidelijk 6 en Zuidelijk 7 uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro ( artikel 3.1.6 Bro).

## **4.7. Milieuzonering**

### *Algemeen*

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

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

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld, die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. De milieuzonering wordt bepaald aan de hand van de richtafstandenlijst en omgevingstypen. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting.

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er geen bedrijven in de omgeving van de Zuidelijk aanwezig, waarvan de richtafstand tot de bouwlocatie reikt. Onderzoek voor bedrijven en milieuzonering is derhalve niet noodzakelijk. Milieuzonering is daarom niet van invloed op het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners van het plangebied.

## **4.8. Water**

### **4.8.1. Algemeen**

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

#### 4.8.2. Vooroverleg HHNK

Uit een e-mail<sup>4</sup> van 2 mei 2019 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) blijkt dat het perceel op dit moment onderdeel is van een zogenaamde bebouwingsvrije dijkstrekking, oftewel een gedeelte van de dijk met een aaneengesloten lengte van 50 meter of meer waar geen bebouwing aanwezig is. De Beleidsnota Waterkeringen 2012-2017 schrijft in hoofdstuk 6.4.2 voor dat bebouwingsvrije dijkstrekkings onbebouwd blijven, omdat bouwwerken in het waterstaatswerk (de waterkering) en het profiel van vrije ruimte een nadelige invloed kan hebben op de veiligheid, beheer en onderhoud. Daarnaast kunnen ze toekomstige dijkverbeteringen bemoeilijken.

Voor de geplande nieuwbouw houdt dit concreet in dat deze minimaal 5 meter uit de insteek van de dijksloot dient te worden geplaatst. De berm van de waterkering (het gedeelte tussen de waterkering en de dijksloot) is naar het oordeel van HHNK voldoende breed voor een eventuele toekomstige versterking van de waterkering. De geplande nieuwbouw ligt hiermee binnen beschermingszone A van de waterkering. Hiervoor geldt dat een waterwetvergunning moet worden aangevraagd. Geadviseerd wordt met de volgende punten rekening te houden bij de nadere uitwerking van de plannen:

- het vloerpeil wordt bij voorkeur zo hoog mogelijk gekozen maar dient minimaal gelijk te zijn aan het bestaande maaiveldniveau;
- indien bebouwing wordt gefundeerd op palen dienen deze trillingsvrij en zonder verbrede voet te worden aangebracht;
- wanneer er plannen zijn om een kelder toe te passen kunnen hiervoor aanvullende voorwaarden worden gesteld. Indien dit het geval is nader overleg met HHNK gewenst;
- ontgravingen van het bestaande maaiveld dienen zoveel mogelijk beperkt te worden.
- voor het toepassen van bemaling kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld. Geadviseerd wordt om zoveel mogelijk gebruik te maken van een open bemaling.

De nieuw te realiseren inrit valt binnen de kernzone, Beschermingszone A en het Profiel van Vrije Ruimte van de waterkering. Omdat een inrit een constructie is die relatief makkelijk te beheren en onderhouden is en een mogelijke dijkverbetering niet hoeft te bemoeilijken wordt dit

---

<sup>4</sup> Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, E-mail Vraag initiatiefnemer; nw. huis aan Zuiddijk, Zuidoostbeemster, Heerhugowaard, 2 mei 2019

door HHNK toegestaan. Ten behoeve van het realiseren van een aansluiting van het perceel op de Zuiddijk dient er rekening mee te worden gehouden dat er een watergang (de dijksloot) wordt gekruist die in het beheer van HHNK is. Het dijklichaam en de weg zijn eveneens in het beheer van HHNK. Voor het kruisen van de watergang, het medegebruik van het dijklichaam dient een watervergunning en inritvergunning te worden aangevraagd. Voor het realiseren van een inrit op de Zuiddijk dient een inritvergunning te worden aangevraagd. Voorwaarden voor beide zaken worden mede door de weg- en waterbeheerder van HHNK gesteld. HHNK stelt voor om bij de nadere uitwerking van de plannen hierover in overleg te gaan.

De initiatiefnemers zullen de adviezen van HHNK opvolgen en waar nodig vroegtijdig met HHNK overleggen over de planontwikkeling.

#### **4.9. Verkeer en parkeren**

De realisatie van één woning extra aan de Zuiddijk leidt niet tot een onaanvaardbare toename van het verkeer. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat vrijstaande woningen in weinig stedelijk gebied in de het buitengebied 7,8 tot 8,6 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 1 woningen 8,6 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 0,9 auto's op het drukste uur van de dag oftewel minder dan één auto per uur.

In het Parapluplan Parkeernormen Beemster 2018 wordt voor de te hanteren parkeernormen voor parkeren naar de meest recente parkeerkencijfers van ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom), om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In de genoemde kencijfers is een range aangegeven. Hierbij wordt uitgegaan van het gemiddelde (afrondding naar boven). Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het perceel biedt daartoe genoeg ruimte. Zowel in de bestaande als de toekomstige situatie is dan ook voldoende parkeerruimte beschikbaar.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

#### **4.10. Vormvrije mer-beoordeling**

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders) voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

Derhalve is ten behoeve van de verplaatsing van de woning van de Zuiderweg naar de Zuidijk een aanmeldnotitie<sup>5</sup> vervaardigd, die op **datum** door Burgemeester en Wethouders van Beemster is vastgesteld. Deze beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

### *Conclusie*

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

---

<sup>5</sup> buRO, Aanmeldnotitie m.e.r. Bestemmingsplan Zuiderweg 20 / Zuidijk tussen 6 en 7, 0370-11-N02, Amersfoort, 18 februari 2021

## **5. Uitvoerbaarheid van het plan**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

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

In artikel 6.12 van de Wro is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de grond waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van die verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor de onderhavige ontwikkeling wordt een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

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

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De initiatiefnemer heeft omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de planontwikkeling. Deze hebben te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen de beoogde ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan Zuiderweg 20 / Zuiddijk tussen 6 en 7 wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in een Nota zienswijzen samengevat en beantwoord.

### **5.3. Overleg artikel 3.1.1 Bro**

Het ontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan Provincie Noord-Holland de toegezonden. De provincie Noord-Holland is in haar reactie met name ingegaan op de ligging van de nieuwe bouwlocatie in de UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden Beemster en Stelling van Amsterdam. Uit het Ruimtelijk Beleidskader De Beemster en Stelling van Amsterdam, dat in samenwerking tussen gemeente en provincie is gemaakt, blijkt dat de locatie aan de Zuiddijk in aanmerking komt voor verdichting en ook is aangeduid als een bijzondere plek met ontwerp mogelijkheden. Verder heeft de provincie de wens uitgesproken dat de bestaande schuur wordt verkleind.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is al in de voorbereidingsfase geconsulteerd.

## **6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Algemeen**

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) gepresenteerd, dat als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is gebruikt. Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het bestemmingsplan "Buitengebied Beemster 2012 - Partiële herziening 2021" van de gemeente Beemster.

### **6.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan Zuiderweg 20 / Zuiddijk tussen 6 en 7 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0370.BPZuiderw20Zuidd6e-on01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

### **6.3. Plansystematiek**

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan, dan wel nadere eisen te stellen.

De maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven.

### **6.4. Regels**

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

#### *Inleidende regels*

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



### *Bestemmingsregels*

- artikel 3 Agrarisch

De gronden aan de Zuiderweg krijgen de bestemming "Agrarisch". Op de verbeelding is geen bouwvlak aangegeven. Ten opzichte van de regels van het vigerende bestemmingsplan zijn alle bouwregels enz. geschrapt.

- artikel 4 Tuin

Het voorerf van woning aan de Zuiddijk heeft de bestemming "Tuin". Onder bepaalde voorwaarden is de bouw van erkers in deze bestemming toegestaan. De bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het van vorm veranderen en/of vergroten van het bouwvlak van de aanliggende woning naar de bestemming "Wonen". Deze mag uitsluitend worden toegepast in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid in lid 6.3. De afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Tuin" mag daarbij niet worden verkleind.

- artikel 5 Water

De watergang aan de voorzijde van het perceel aan de Zuiddijk heeft de bestemming "Water". Deze bestemming is in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen omdat de bestemming "Water" in het vigerende bestemmingsplan alleen bestaande bruggen toestaat. In het onderhavige bestemmingsplan wordt ten behoeve van de ontsluiting van het perceel één nieuwe brug toegestaan.

- artikel 6 Wonen

De woning in het plangebied heeft de bestemming "Wonen". Binnen de bouwvlakken mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>. Omdat de initiatiefnemer nu over 260 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen beschikt en de verplaatsing van de woning vanwege gezondheidsrisico's in verband met de hoogspanningsleiding noodzakelijk is, is in de bouwregels een afwijking opgenomen, op grond waarvan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een paardenstal worden gebouwd, waarvan de goothoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 30° mag bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 260 m<sup>2</sup> bedragen.

Een bed and breakfast is alleen na toepassen van een afwijkingsbevoegdheid toelaatbaar. Daarnaast is bij (bedrijfs)woningen beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis onder voorwaarden toegestaan.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die verplicht dat de bestaande bebouwing aan de Zuiderweg 20, binnen een half jaar na gereedmelding van de nieuwe woning, wordt gesloopt. Als niet binnen deze termijn aan deze voorwaarde is voldaan, levert dit een strijdig gebruik op.

- artikel 7 Leiding – Hoogspanning

In de bestemming "Leiding – Hoogspanning" is bepaald dat alleen bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming gebouw mogen worden tot een hoogte van 12 meter. Afwijken van dit artikel is mogelijk na goedkeuring van de leidingbeheerder.

- artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

De gronden hebben de primaire dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie". Daardoor zijn ze bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het Unesco Werelderfgoed. Bij het toepassen van afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden kunnen nadere eisen worden gesteld. Ook voor bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) noodzakelijk.

- artikel 9 Waterstaat – Waterkering

De belangen van de aanwezige waterstaatkundige werken worden in de bestemming "Waterstaat – Waterkering" gewaarborgd. Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk als overleg heeft plaats gevonden met de beheerder van de betreffende gronden.

#### *Algemene regels*

In artikel 10 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 11. Deze omvatten een bepaling dat het verboden is op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 12 omvatten daarom een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken en om bijgebouwen te bewonen.

De algemene afwijkingsregels (artikel 13) hebben betrekking op afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, op utilitaire gebouwen en op vervangende nieuwbouw.

In artikel 14 is bepaald dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, de wettelijke regelingen worden bedoeld, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

*Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 15). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 16).



# Regels



## Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>5</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 5         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 11        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>12</b> |
| Artikel 3          | Agrarisch                       | 12        |
| Artikel 4          | Tuin                            | 13        |
| Artikel 5          | Water                           | 14        |
| Artikel 6          | Wonen                           | 16        |
| Artikel 7          | Leiding - Hoogspanning          | 19        |
| Artikel 8          | Waarde - Cultuurhistorie        | 20        |
| Artikel 9          | Waterstaat - Waterkering        | 21        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>22</b> |
| Artikel 10         | Anti-dubbeltelregel             | 22        |
| Artikel 11         | Algemene bouwregels             | 23        |
| Artikel 12         | Algemene gebruiksregels         | 24        |
| Artikel 13         | Algemene afwijkingsregels       | 25        |
| Artikel 14         | Overige regels                  | 26        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>27</b> |
| Artikel 15         | Overgangsrecht                  | 27        |
| Artikel 16         | Slotregel                       | 28        |





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "Zuiderweg 20 / Zuiddijk tussen 6 en 7" met identificatienummer NL.IMRO.0370.BPZuiderw20Zuidd6e-on01 van de gemeente Beemster;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 de verbeelding:

de verbeelding bestaande uit het blad met het nummer NL.IMRO.0370.BPZuiderw20Zuidd6e-on01 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

### 1.4 aanbouw:

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

### 1.5 aanduiding:

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

### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 aan-huis-gebonden bedrijf:

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

### 1.8 aan-huis-gebonden beroep:

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

**1.9 achtererfgebied:**

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

**1.10 agrarisch bedrijf:**

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

**1.11 bebouwing:**

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

**1.12 bebouwingspercentage:**

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

**1.13 bed and breakfast:**

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

**1.14 bedrijf:**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

**1.15 bestand:**

- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

**1.16 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.17 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.18 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.19 bijgebouw:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.20 bouwen:**

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

**1.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.22 bouwperceel:**

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

**1.23 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.24 bouwvlak:**

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

**1.25 bouwwerk:**

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

**1.26 cultuurhistorische waarden:**

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden in verband met ouderdom en/of historische gaafheid, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

**1.27 dakkapel:**

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

**1.28 detailhandel:**

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

**1.29 erker:**

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

**1.30 escortbedrijf:**

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

**1.31 gebouw:**

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

**1.32 hoofdgebouw:**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is, zoals de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning of woning;

**1.33 kamperen:**

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

**1.34 kampeermiddelen:**

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

**1.35 manege:**

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

**1.36 nutsvoorzieningen:**

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

**1.37 omgevingsvergunning:**

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

**1.38 onderkomen:**

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

**1.39 overkapping:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

**1.40 paardenbak:**

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

**1.41 prostitué/prostitutee:**

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

**1.42 prostitutie:**

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

**1.43 raamprostitutie:**

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

**1.44 seksinrichting:**

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

**1.45 sekswinkel:**

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

**1.46 statische opslag:**

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

**1.47 straatprostitutie:**

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

**1.48 thuiswerk:**

degene die thuis prostitutie bedrijft en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. het werk vindt uitsluitend plaats in de eigen woning, waar hij of zij ook volgens het bevolkingsregister staat ingeschreven;
- b. werving van klanten gebeurt uitsluitend langs informele weg, adverteren mag slechts incidenteel;
- c. aan de buitenkant van het perceel mag niet blijken dat er prostitutie wordt bedreven;
- d. er mag door anderen of andere bewoners van de woning geen prostitutie worden bedreven;
- e. er mag geen sprake zijn van overlast of aantasting van het woon- of leefklimaat;

**1.49 trekkershut:**

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

**1.50 uitbouw:**

een gebouw met een primaire woonfunctie dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.51 voorgevel:**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt, mede gezien de situering van het huisnummer, brievenbus, voordeur en uitrit;

**1.52 voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een woning alsmede het verlengde daarvan en vanaf de hoeken van de woning evenwijdig aan de weg loopt;

**1.53 woning:**

een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dient voor de huisvesting van één huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:  
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
- b. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;
- g. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- h. het peil:  
de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of, indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door het bevoegd gezag vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd.

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

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat uitsluitend landhekken met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 meter mogen worden gebouwd.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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



## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers aan aanliggende woningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

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

Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:

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

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

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

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
  - 2. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid in lid 6.3, ten behoeve van het van vorm veranderen en/of vergroten van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Tuin" mag niet worden verkleind.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterberging;
- c. waterlopen;
- d. bruggen en dammen,

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

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd.

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

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. maximaal 1 brug of dam is toegestaan;
- b. de breedte van bruggen en dammen mag niet meer bedragen dan 3 meter en ter plaatse van het landhoofd 5 meter;
- c. een dam dient te worden voorzien van een duiker, waarvan de doorsnede tenminste 1 meter bedraagt;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, gemeten ten opzichte van de hoogte van de aangrenzende oever.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

#### 5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, sloten en andere watergangen te vergraven en/of te dempen.

#### 5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

- b. bouwwerkzaamheden zoals de aanleg van een dam met duiker overeenkomstig lid 5.2.2, sub a.

#### **5.4.3 Toelaatbaarheid**

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in lid 5.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden in onevenredige mate kunnen worden aangetast.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, met daarbij behorende parkeervoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd.

#### 6.2.2 Bouwregels voor woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend een vrijstaande woning binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- d. de inhoud van het woning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

#### 6.2.3 Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 meter, onverminderd het bepaalde wat betreft de maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup>;
- b. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd, onverminderd het bepaalde wat betreft de maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup>;
- c. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd, onverminderd het bepaalde wat betreft de maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup>;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- e. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>;
- g. in afwijking van het bepaalde sub e en f mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een paardenstal worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het gehele voor bebouwing aangewezen erf van de woning, niet meer dan 260 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de goothoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;

3. de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 30° mag bedragen.

#### **6.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.2.2, sub a ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de woning met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast op gronden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- b. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.4.1 Strijdig gebruik**

Als strijdig gebruik wordt aangemerkt het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak.

#### **6.4.2 Beroep- en bedrijfsuitoefening aan huis**

Een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 6.2.3 mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag plaatsvindt van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

#### **6.4.3 Paardenbak**

In afwijking van lid 6.4.1 mag een paardenbak worden aangelegd onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend eigendomspercelen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> komen voor deze afwijking in aanmerking;
- b. per perceel mag slechts één paardenbak worden aangelegd op gronden binnen het bestemmingsvlak en buiten het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- d. de paardenbak dient in het verlengde van de bestaande bebouwing te worden gesitueerd;

- e. lichtmasten mogen worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter, mits zij niet leiden tot lichtoverlast;
- f. de paardenbak mag van een omheining worden voorzien waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.

#### **6.4.4 Voorwaardelijke verplichting**

Het gebruik van de woning als bedoeld in lid 6.2.2, is uitsluitend toegestaan als de op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan bestaande bebouwing op Zuiderweg 20 binnen een half jaar na gereedmelding van de woning als bedoeld in lid 6.2.2 is gesloopt.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **6.5.1 Bed and breakfast**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van een bed and breakfast, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bed and breakfast mag uitsluitend worden gerealiseerd in een woning die permanent is en blijft bewoond door de hoofdgebruiker van het perceel en/of in de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de bed and breakfast aan niet meer dan 8 personen gelijktijdig nachtverblijf verschaft;
- c. parkeren ten behoeve van de bed and breakfast plaats heeft op eigen terrein;
- d. indien de bed and breakfast (deels) wordt gerealiseerd in een bijgebouw, mag er geen onaanvaardbare verkeerssituatie optreden, waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen, maar ook met de capaciteit van de weg;
- e. het gebruik van de woning als bed and breakfast moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming.

## **6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het van vorm veranderen van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Wonen" mag niet worden verkleind.

## **Artikel 7 Leiding - Hoogspanning**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Leiding - Hoogspanning" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsleiding, met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **7.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de betreffende leiding waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 7.2 voor bebouwing ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. vooraf toestemming is verkregen van de verantwoordelijke leidingbeheerder;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding.

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

#### **7.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden op of in de in lid 7.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zijnde:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het graven van sloten evenals het aanleggen van een drainage;
- e. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, het planten, vellen, rooien of beschadigen van bomen anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- g. het maken van dammen, kaden en oeversverzwaringen;
- h. het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van watergangen.

## **Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de verbeelding.

### **8.2 Bouwregels**

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

### **8.3 Nadere eisen**

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

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



## **Artikel 9 Waterstaat - Waterkering**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en bescherming van waterkeringen;
  - b. waterstaatsdoeleinden;
- de overige bestemmingen die daar voorkomende bestemmingen.

### **9.2 Bouwregels**

De volgende bouwregels zijn van toepassing:

- a. op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve waterstaatsdoeleinden;
- b. voor het bouwen ten behoeve van waterstaatsdoeleinden geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- c. voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen geldt dat dit:
  1. overeenkomstig de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
  2. niet ten koste gaat van het gebruik van de gronden als waterstaatsdoeleinden;
  3. overleg heeft plaats gevonden met en toestemming is gegeven door de beheerder van de gronden die zijn aangewezen voor waterstaatsdoeleinden.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 10 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 11 Algemene bouwregels**

### **11.1 Aangrenzende percelen**

Het is verboden op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

## **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

### **12.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

## **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Afwijkingsregel voor 10% afwijken maten, afmetingen en percentages**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

### **13.2 Afwijkingsregels gebouwen, geen woning zijnde**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

### **13.3 Afwijkingsregels voor vervangende nieuwbouw**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het overschrijden van de voorgeschreven bouwregels voor woningen ten behoeve van een vervangende woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking van de goothoogte en voorgevelbreedte voor woningen mag niet meer dan 60 cm bedragen;
- b. onverminderd het bepaalde sub a mag de inhoud van de woning niet meer dan de bestaande inhoud van de woning of maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen.

### **13.4 Voorwaarden**

De afwijkingen van dit artikel kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- f. de mogelijkheden tot behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij.

## **Artikel 14 Overige regels**

### **14.1 Andere wettelijke regelingen**

Waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt gedeut op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 15.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 15.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 15.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 15.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

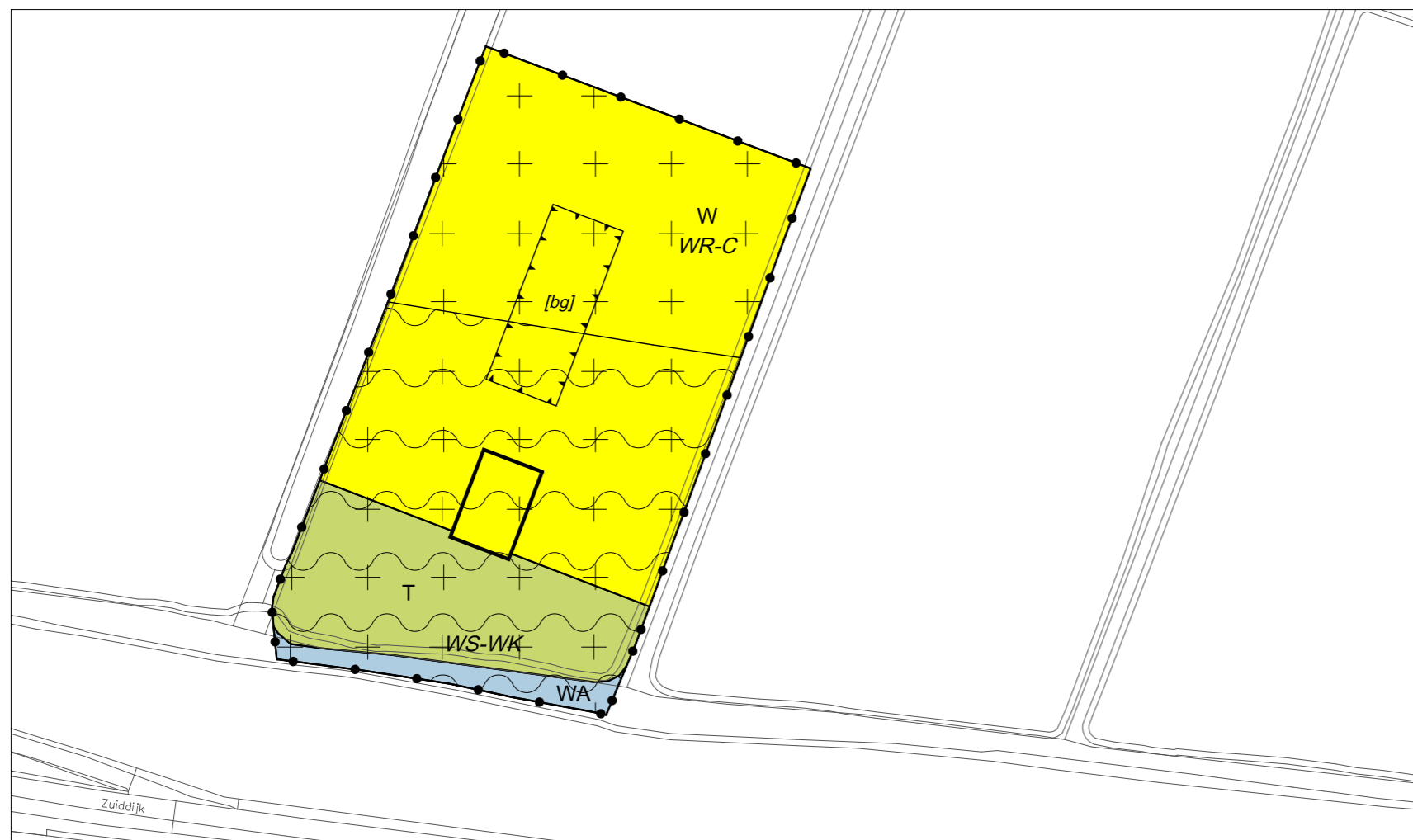
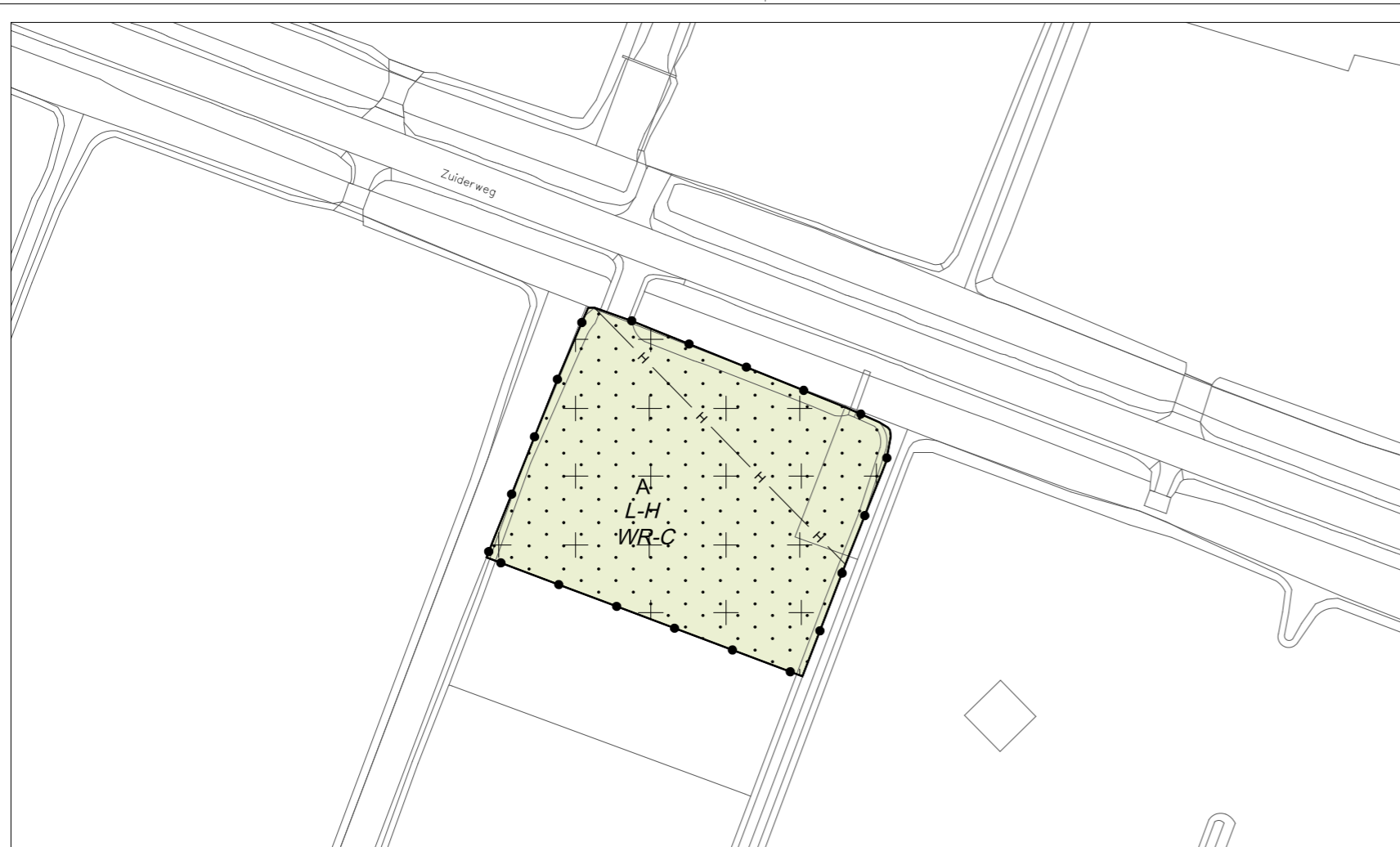
## **Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Zuiderweg 20 / Zuidijk tussen 6 en 7".

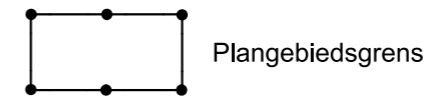


# **Analoge verbeelding**





### Plangebied



### Bestemmingen

- |   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| 3 |  | Agrarisch                |
| 4 |  | Tuin                     |
| 5 |  | Water                    |
| 6 |  | Wonen                    |
| 7 |  | Leiding - Hoogspanning   |
| 8 |  | Waarde - Cultuurhistorie |
| 9 |  | Waterstaat - Waterkering |

### Aanduidingen

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | bouwvlak                        |
|  | bijgebouwen                     |
|  | hartlijn leiding - hoogspanning |

### Verklaringen

- |  |                            |
|--|----------------------------|
|  | BGT en kadastrale gegevens |
|--|----------------------------|

Gemeente Beemster

Bestemmingsplan Zuiderweg 20 / Zuidijk tussen 6 en 7  
analoge verbeelding



**buRO**

bureau voor ruimtelijke ordening en advies  
Brabantsestraat 17      telefoon 033 465 45 31  
3812 PJ Amersfoort      e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 0370-11

tekeningnummer: 0370-11-P01

IDN: NL.IMRO.0370.BPZuiderw20Zuid6e-on01

datum: oktober 2021

schaal: 1:1000

status: ontwerp

formaat: A3