

Bestemmingplan Rijperweg 72 2010

Procedure

ontwerp ter inzage: 18 mei t/m 29 juni 2009

vastgesteld door de raad: 22 april 2010

in werking: DATUM

Inhoud

Toelichting

§ 1	Aanleiding bestemmingsplan
§ 2	Begrenzing
§ 3	Toelichting
§ 4	Onderzoek omgevingsaspecten
§ 5	Toets overige regelgeving
§ 6	Juridische vormgeving
§ 7	Exploitatieplan
§ 8	Zienswijzen

Planregels

artikel 1	Begrippen
artikel 2	Wijze van meten
artikel 3	Wonen
artikel 4	Dubbelbestemming: Waarde-Archeologie
artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling
artikel 6	Algemene gebruiksbepaling
artikel 7	Algemene ontheffingsbepaling
artikel 8	Overgangsrecht bouwwerken
artikel 9	Overgangsrecht gebruik
artikel 10	Strafbepaling
artikel 11	Slotbepaling

Legenda

Verbeelding 1: Bestemmingsplan Rijperweg 72 2010

Bijlagen

1. Advisering RACM d.d. 6 april 2009.

## TOELICHTING

### § 1 Aanleiding bestemmingsplan

De aanvraag om reguliere bouwvergunning ten behoeve voor het geheel vernieuwen van een woning op het perceel Rijperweg 72 te Middenbeemster, kadastraal bekend gemeente Beemster sectie K nummer 319, is beoordeeld aan de hand van de voorschriften van het ter plaatse geldend bestemmingsplan Middenbeemster 1983, waarin het perceel de bestemming Winkelhuizen (DWH) heeft.

Gebleken is dat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan Middenbeemster 1983, omdat het toekomstig gebruik ten behoeve van particuliere woondoeleinden niet valt te conformeren met de bestemming Winkelhuizen ('DWH').

De mogelijkheid bestaat om medewerking te verlenen aan het bouwplan door middel van een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### § 2 Begrenzing

Onderhavig bestemmingplan vervangt het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 (vastgesteld 29 september 1983) voor zo ver dat betrekking heeft op de gronden gelegen binnen het bestaande bestemmingsvak uit Middenbeemster 1983 en is vervat in de bij dit plan behorende verbeelding.

De nieuwe hoofdbestemming voor deze gronden op het perceel Rijperweg 72 luidt bij toepassing van de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008): Wonen ('W').

De bebouwingsnormen in dit bestemmingsplan zijn uitgewerkt naar het concrete bouwplan.

### § 3 Toelichting Algemeen

#### 3.1 Ruimtelijke onderbouwing

Op het bouwplan is het bestemmingsplan Middenbeemster 1983 van toepassing, waarin het de bestemming 'Winkelhuizen' heeft. Deze gronden zijn bestemd voor winkelhuizen met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder bedrijfswoningen, en open terreinen, waaronder opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen. Het pand bevindt zich in het aangewezen beschermde dorpsgezicht (in de zin van Monumentenwet 1988).

##### 3.1.1 Situatie

De woningvernieuwing verhoudt zich niet met de bestaande winkelhuis-bestemming. Omdat niet kan worden uitgegaan van de huidige bestemming, is de bouwaanvraag strijdig met het bestemmingsplan. Op de bouwaanvraag is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing en dientengevolge is een herziening van het geldende bestemmingsplan vereist (postzegelplan). Hiervoor is de gemeenteraad het bevoegde gezag.

##### 3.1.2 Planologische voorwaarde

De bruto omvang van het bestaande woonhuis blijft ongewijzigd. Thans bevindt zich in het woonhuis een inpandige garage en berging, zijnde bijgebouwen. In de nieuwe situatie worden deze ruimten bij het hoofdgebouw getrokken. Bij beoordeling van het bouwvoornemen op schetsplan is reeds opgemerkt dat na realisering van het onderliggende bouwplan verdere vergunningplichtige bebouwing aan bijgebouwen in de toekomst wordt uitgesloten (i.e. de huidige onbebouwde oppervlakte van het perceel moet blijven bestaan).

### 3.1.3 Ontwerp

Een adviesaanvraag bij de rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM) is op 10 maart jl. aangevraagd. Op 6 april 2009 is een reactie ontvangen.

De rijksdienst constateert dat vanuit het oogpunt van het beschermde dorpsgezicht een functiewijziging in onderhavig geval de cultuurhistorische/stedenbouwkundige waarden niet aantast, mits het areaal aan (aan- en bij-)gebouwen niet verder of slechts in beperkte mate kan toenemen.

De aanbevelingen van de RACM ten aanzien van de nieuwbouw dienen derhalve in acht te worden genomen. Zoals reeds onder het kopje 'Planologische voorwaarde' staat aangegeven, geldt dat na realisering van het bouwplan verdere vergunningplichtige bebouwing in de toekomst wordt uitgesloten.

De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 30 maart 2009 aangegeven akkoord te gaan met het ontwerp van het definitieve bouwplan.

## § 4 Onderzoek omgevingsaspecten

### 4.1 Verkeerskundig

De reeds aanwezige woning op het perceel Rijperweg 72 zorgt momenteel voor een bepaalde verkeersaantrekkende werking in de vorm van de bewoning en eventuele bezoekers. Door onderhavig bouwplan zal het bestaande woonhuis gesloopt worden ten behoeve van een nieuw te bouwen woonhuis. De (aard en omvang van de) functie op het perceel Rijperweg 72 verandert hierdoor niet. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bouwplan niet leidt tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen.

- Verkeer: van belang is dat de het concrete bouwplan wordt gekoppeld aan de mogelijke toename van het aantal verkeersbewegingen en de hiermee gepaard gaande effecten op de doorstroming, de luchtkwaliteit en de geluidsbelasting van de gebouwen.  
Deze effecten als gevolg van het bouwplan ter plaatse zijn van zeer bescheiden aard.

### 4.2 Bodem

Artikel 8 lid 2c en lid 4 Woningwet geeft weer dat de Bouwverordening voorschriften bevat omtrent het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem. In paragraaf 4 'Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond' van de Bouwverordening van de gemeente Beemster staat in artikel 2.4.1: 'Verbod tot bouwen op verontreinigde grond' aangegeven dat 'op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, niet mag worden gebouwd, voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een reguliere bouwvergunning is vereist; en:
  1. de grond raakt, of;
  2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd'.

Ten behoeve van onderhavig bouwplan is een reguliere bouwvergunning aangevraagd. Het betreft de herbouw van een woning. In onderhavige situatie zal dientengevolge sprake zijn van een voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijf van mensen, waardoor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek naar de bodemgesteldheid is vereist.

Gelet op het bovenstaande moet worden vastgesteld dat de gebruiksfunctie als zodanig niet zal veranderen. Het pand blijft de woonfunctie behouden. Voorts kan worden vastgesteld dat de bestaande fundering zal worden benut en dat dientengevolge geen heikwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Er zal een betonnen plaat gestort worden op de bestaande fundering. Hierbij is geen sprake van grondroerende werkzaamheden, waarbij vooraf verkennend bodemonderzoek wordt vereist.

#### 4.3 Milieu

##### 4.3.1 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is van toepassing op ruimtelijke besluiten met betrekking tot de bestemming van grond, wanneer deze besluiten te maken hebben met de bouw of vestiging van kwetsbare objecten. In dit geval is hier geen sprake van. In figuur 4.1 is een fragment van de risicokaart opgenomen van de provincie Noord-Holland die in of nabij het plangebied gelegen zijn. Het plangebied is gelegen binnen de in het figuur aangegeven rode cirkel. Zoals uit de risicokaart kan worden afgeleid, zijn nabij het plangebied geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. Onderhavig bouwplan draagt zelf niet bij aan een onveiligere situatie in het kader van externe veiligheid.

Figuur 4.1: Fragment risicokaart voor perceel Rijperweg 72 te Middenbeemster



Link: [http://geo.noord-holland.nl/risicokaartpub/start\\_risicokaart.html](http://geo.noord-holland.nl/risicokaartpub/start_risicokaart.html)

Bron: Risicokaart

#### 4.3.2 Geluid

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling van een op grond van de Wet geluidhinder aangewezen geluidgevoelig object, kan het nodig blijken nader akoestisch onderzoek te doen indien de verwachte verkeersintensiteit, of aanwezige geluidskarten daartoe aanleiding geven.

In onderhavig geval is sprake van herbouw van een bestaand woonhuis. In casu verandert de aard van de functie op het perceel niet. Geluidstechnisch vindt er zodoende geen verslechtering van de situatie plaats. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van een industrieterrein, noch is sprake van ligging aan een doorgaande weg met hogere gebruiksintensiteit. Verwacht wordt dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder. Gelet daarop wordt akoestisch onderzoek niet nodig geacht.

#### 4.3.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit de genoemde wet is veranderd. Deze titel staat bekend als zijnde 'Wet luchtkwaliteit'. De wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is grotendeels gebaseerd op de Europese luchtkwaliteitseisen. De nieuwe wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het (in 2009) vast te stellen Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken rijk, provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden nadat de EU derogatie (verlening van de termijn om de luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

De in de nieuwe wet genoemde luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer:

- Geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Projecten niet tot een (noemenswaardige) verslechtering van de luchtkwaliteit leiden;
- Projecten 'niet in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Niet in betekenende mate (AMvB)

In de Algemene Maatregel van Bestuur NIBM (Besluit NIBM) en de daarop aansluitende ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De regeling kent een lijst met gevallen waarin projecten zijn opgenomen welke niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat hier om inrichtingen,

kantoor- en woningbouwlocaties. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt niet in betekenende mate bij als een project de 3%-grens niet overschrijdt. Deze grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) en/of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), oftewel 1,2 µg/m<sup>3</sup> per stof. Overschrijding van de grenswaarde betekent dat een project in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechterd.

Onderhavig bouwplan betreft 'slechts' de herbouw van een woning. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

#### 4.4 Ecologie

Een aantal bijzondere planten- en diersoorten wordt beschermd door Nederlandse en/of Europese wetgeving. Deze wetgeving is van belang bij de beoordeling van voorgenomen nieuwbouw of uitbreiding van bebouwing.

#### Nationaal landschap

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte op basis van een aantal specifieke kernkwaliteiten twintig

Nationale Landschappen in Nederland aangewezen. Het Nationaal landschap Laag Holland is daar één van. Het perceel Rijperweg 72 is gelegen in het Nationaal landschap Laag Holland.

Voor het nationaal landschap Laag Holland zijn kernkwaliteiten opgesteld die behouden en versterkt dienen te worden. Voor Laag Holland zijn de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- De grote openheid van het landschap;
- De vele weide- en moerasvogels;
- Het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- De veenpakketten;
- De middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen;
- Een groot aantal archeologische locaties;
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

In de nieuwe situatie zal feitelijk geen sprake zijn van uitbreiding van bebouwing. Zodoende zullen de kernkwaliteiten van het nationaal landschap niet worden aangetast.

De aard en kleinschaligheid van de bouwactiviteiten zal naar gereede verwachting niet leiden tot verstoring van aanwezige flora en fauna. Het bouwplan zal zodoende geen negatieve (significante) effecten/gevolgen hebben voor de beschermde flora en fauna die (eventueel) in het plangebied dan wel in de omgeving voorkomt of voor zou kunnen komen.

#### 4.5 Archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is opgenomen in de Monumentenwet 1988. Hiermee is het Verdrag

van Malta in de wet geïmplementeerd. In de nieuwe wet is bepaald hoe de gemeente rekening moet c.q. kan houden met archeologische monumentenzorg.

In de gemeente Beemster is, vooruitlopend op de implementatie van het Verdrag van Malta in de wet, sinds 2003 de 'Beleidsnota Archeologie Gemeente Beemster' van kracht. In de beleidsnota is door middel van archeologiecriteriën aangegeven welk niveau van archeologiebeleid in een bepaald gebied geldt.

Er is een inventarisatie verricht naar voor het gemeentelijk beleid relevante terreinen, die (vermoedelijk) archeologisch waardevol zijn. Mogelijk archeologisch waardevolle vindplaatsen zijn aangegeven op de kaart behorende bij de voornoemde nota.

Het perceel Rijperweg 72 bevindt zich op een locatie met hoge archeologische waarden. Voor onderhavig perceel wordt in deze nota onder de zgn. gebiedsomschrijvingen het volgende gesteld: bij grondroerende werkzaamheden in plannen met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> of groter, die dieper reiken dan 35 cm beneden het maaiveld, dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de nieuwbouw is ten aanzien van de archeologie een zgn. bureauonderzoek uitgevoerd. Het bureauonderzoek is uitgevoerd door Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland en dateert van 21 september 2009.

Uitgangspunt in het bureauonderzoek is dat er een hoge verwachting bestaat op sporen uit de Nieuwe Tijd. Omdat er ten behoeve van de nieuwbouw grondroerende werkzaamheden zullen plaatsvinden, dienen de aanwezige archeologische waarden te worden veilig gesteld d.m.v. wetenschappelijk verantwoord onderzoek.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet worden nagegaan of bij de planvorming voldoende archeologisch vooronderzoek is verricht om tot een evenwichtige besluitvorming hieromtrent te komen. Bij een bureauonderzoek wordt aan de hand van bestaande bronnen informatie verzameld over bekende of te verwachten archeologische waarden in een bepaald gebied. Vervolgens moet door het bevoegd gezag worden bepaald of nader archeologisch (veld)onderzoek dient plaats te vinden.

#### Onderliggend archeologisch bureauonderzoek

Indien de fundering van de woning wordt verwijderd en vervangen, wordt geadviseerd om opgravend en documenterend onderzoek plaats te laten vinden. Indien de fundering niet wordt verwijderd, is opgravend onderzoek niet noodzakelijk. In beide gevallen wordt geadviseerd dat een bouwhistorische inventarisatie van het pand dient plaats te vinden voorafgaand aan de sloop.

#### Beoordeling onderzoeksresultaten

De initiatiefnemers zijn thans voornemens de fundering (op bestaand) van de nieuw te bouwen woning op een andere wijze te zullen gaan uitvoeren dan de wijze van funderen (24 palen) waarop het archeologisch bureauonderzoek is gebaseerd. Deze fundatiewijziging verandert het advies uit het bureauonderzoek in grote mate.

Wordt de bestaande fundering niet verwijderd, dan is conform het advies uit het bureauonderzoek de uitvoer van documenterend/opgravend onderzoek niet noodzakelijk.

De uitgevoerde globale inventarisatie ten behoeve van de Archeologienota Beemster 2003 biedt daarbij in voldoende mate bescherming van archeologische waarden. Aanvrager dient er wel voor te zorgen dat er aangepaste bouwtekeningen ten aanzien van de fundering worden ingediend en moeten zijn goedgekeurd.

Wordt daarentegen vastgehouden aan een volledig nieuwe (paal)fundering, dan is er wel degelijk sprake van grondroerende werkzaamheden waarbij de kans op het vinden van of verstoren van archeologische resten groot is. Nader archeologisch onderzoek conform het advies uit het bureauonderzoek is dan noodzakelijk.

Het bureauonderzoek geeft voorts aan dat een bouwhistorische inventarisatie van het pand voorafgaand aan de sloop in beide gevallen noodzakelijk is. Dit wordt gesteld, terwijl nergens in het bureauonderzoek nader wordt aangegeven waarop dit advies gebaseerd is. Het is volledig bekend is wat er met het pand gaat gebeuren (sloop, historiserende herbouw, goedgekeurd ontwerp). In het kader van het adagium 'behoud in situ', wordt bij de uitvoer van het concrete bouwplan op zorgvuldige wijze omgesprongen met de aanwezige archeologische/ bouwhistorische waarden en wegen de mogelijke kansen niet op tegen de mogelijke risico's.

Bij afgifte van de reguliere bouwvergunning, zal worden aangegeven welke aanvullingen er gelden (ter bescherming van de archeologische waarden) bovenop de reeds verleende sloopvergunning voor het woonhuis Rijperweg 72 (van 5 februari 2009). Een aanvulling zal in ieder geval zijn dat de bestaande fundering niet mag worden verwijderd, zonder nader archeologisch onderzoek ter plaatse. Indien de bestaande fundering behouden blijft en er worden in de toekomst op het perceel alsnog grondroerende werkzaamheden uitgevoerd, dient eveneens archeologisch onderzoek te worden gedaan.

#### 4.6 Water

Er dient bij een ruimtelijke inrichting met water rekening te worden gehouden, middels een watertoets. Waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten worden hierin beoordeeld. In een wateradvies stelt de waterbeheerder een aantal eisen aan de ruimtelijke inrichting van een gebied en beoordelen zij de effecten van de voorgenomen inrichting op het waterbeheer. De watertoets moet voorkomen dat in het waterbeheer nog meer problemen ontstaan door een ruimtelijk inrichting van een bepaald gebied.

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), Handreiking Watertoets II, Den Haag). De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding. Anders omgaan met water: Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.



In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen.

De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

In het Provinciaal Waterplan 2006 - 2010 'Bewust omgaan met Water' van Noord-Holland staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die hieraan gesteld worden.

Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen onder andere leiden tot wateroverlast, de waterkwaliteit verminderen of verdroging van natuurgebieden. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. De watertoets is bedoeld voor alle burgers en bedrijven die een ruimtelijke ontwikkeling voor ogen hebben. In dit geval betreft dat de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw ten behoeve van glastuinbouw.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), met een beheersgebied waartoe het plangebied behoort, zorgt in de provincie Noord-Holland boven het Noordzeekanaal voor het beheer en onderhoud van het water. HHNK heeft de zorg voor veiligheid, het voorkomen van schade, het op orde brengen en houden van het watersysteem als geheel en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Door het bouwplan zal het verhard oppervlakgelijk blijven. Naar aanleiding hiervan kan de verwachting worden gesteld dat onderhavig bouwplan niet zal leiden tot negatieve gevolgen op het gebied van water.

#### § 5 Toets overige regelgeving

- In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) vervalt het streekplan, maar komt daarvoor in de plaats een provinciale structuurvisie. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staat de provincie o.a. een provinciale ruimtelijke verordening als juridische instrument ter beschikking.  
De Provinciale ruimtelijke verordening 2009 (vastgesteld op 15 december 2008) is op onderhavig bouwplan van toepassing.

In onderhavig geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke functie, maar van een reeds bestaande stedelijke functie. Het betreft in onderhavig geval enkel een

sloop en herbouw van een woning. Naar aanleiding hiervan kan geconcludeerd worden dat de voorgestane bouwplan past binnen de Provinciale ruimtelijke verordening 2009.

- Het bouwplan dient te voldoen aan de eisen die de welstandscommissie stellen. De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 30 maart 2009 aangegeven akkoord te gaan met het bouwplan.

#### § 6 Juridische vormgeving

Dit bestemmingsplan is met toepassing van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) opgezet. Bij het bestemmingsplan hoort een verbeelding met renvooi.

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan sluit grotendeels aan op het bestemmingsplan 'Middenbeemster 1983'. De partiële herziening maakt de herbouw van de woning mogelijk en heeft betrekking op een bestemmingswijziging.

#### § 7 Exploitatieplan

De nieuwe Wro brengt koppelingen aan tussen ruimtelijke besluiten en de grondexploitatie. De Wro bevat een specifieke afdeling 'Grondexploitatie' (afdeling 6.4 Wro). In de praktijk staat deze afdeling, die als apart wetsvoorstel bij het parlement in procedure is gebracht, beter bekend onder de naam 'Grondexploitatiewet' (Grexwet).

De Grexwet poogt de regierol van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen, die door private grondeigenaren ter hand te worden genomen, te versterken. Zo krijgt de gemeente met deze wet de mogelijkheid om te maken publieke kosten, die verband houden met de ontwikkeling van een bepaald gebied, op private grondeigenaren te verhalen.

In de praktijk sluiten gemeenten met private grondeigenaren in veel gevallen overeenkomsten, waarin zowel het kostenverhaal, als bepaalde locatie-eisen worden geregeld. De Grexwet gaat er vanuit dat in het geval een dergelijke overeenkomst niet tot stand komt, de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Voor het aspect 'kostenverhaal' stelt de wetgever zelfs dat de gemeente de verplichting heeft om alle publieke kosten op grondeigenaren te verhalen. Is dit kostenverhaal niet contractueel geregeld, dan is de raad dus verplicht tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan.

Bovengenoemde verplichting geldt niet voor alle soorten bouwplannen. Om te kunnen bepalen of een exploitatieplan moet worden vastgesteld, dient de gemeente de zogenoemde Grextoets uit te voeren. De Grextoets bestaat uit een zestal te nemen stappen.

Zo dient het ten eerste te gaan om in het Besluit ruimtelijke ordening genoemde soorten bouwplannen (art. 6.2.1 Bro) (stap 1):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000m<sup>2</sup> of met één of meer woningen;

- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Onderhavig bouwplan, betreffende de bouw van een woning en berging valt binnen de hierboven genoemde soorten bouwplannen.

Als sprake is van een 'bouwplan', kan alleen een exploitatie worden vastgesteld als daarvoor één van de volgende planologische besluiten genomen moet worden (stap 2):

- vaststelling door de raad van een bestemmingsplan;
- vaststelling door de raad van projectbesluit dan wel door het college;
- vaststelling door het college van een wijzigingsplan op basis van een geldend bestemmingsplan.

Voor onderhavig bouwplan is vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad noodzakelijk.

Vervolgens dient te worden bezien of het kostenverhaal voldoende verzekerd is (stap 3). Indien er sprake is van een bouwplan moeten de gemeentelijke kosten (zoals omschreven in artikel 6.2.3 Bro en artikel 6.2.4 Bro) worden verhaald op de particuliere ontwikkelaar. In onderhavig geval komen alle kosten van het bouwplan voor rekening van de aanvrager en worden er zodoende geen gemeentelijke kosten gemaakt die verhaald dienen te worden. Het kostenverhaal is zodoende voldoende verzekerd.

Voorts is bepaling van het tijdvak en fasering (stap 4), stellen van locatie-eisen en stellen van regels voor de uitvoering van deze eisen (stap 5) en het stellen van volkshuisvestelijke eisen (stap 6) niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ten behoeve van onderhavig bouwplan geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

## § 8 Zienswijzen

### 8.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 3.1.1 dat de gemeente vooroverleg pleegt met betrokken overheden en partijen. Het vooroverleg en de inzagertermijn van het (voor)ontwerp, heeft geen nadere reacties opgeleverd.

### 8.2 Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg en indien van toepassing uit de inspraak, zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is zes weken ter inzage gelegd (28 mei t/m 29 juni 2009). Een ieder heeft een schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar kunnen maken. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad, wordt het bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook

een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

### 8.3 Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn van zes weken is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. De beroepstermijn vangt aan op de eerste dag van de inzagetermijn van het vastgestelde plan. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het eventueel ingestelde beroep.

## PLANREGELS

### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 18 van het bestemmingsplan Middenbeemster 1983, voor zo ver dat betrekking heeft op de gronden gelegen binnen het bestaande bestemmingsvak (DWH) voor het perceel Rijperweg 72 uit het bestemmingsplan Middenbeemster 1983, vervalt.

#### Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Rijperweg 72 2010' van de gemeente Beemster.

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, dat door de vorm, gebruik en afmetingen visueel onderscheiden kan worden van dat hoofdgebouw.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

carport:

een bijgebouw ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen.

gebouw:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 2 van het geldende bestemmingsplan Middenbeemster 1983 vervalt en wordt vervangen door:

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

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.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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.

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-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen (W)

#### 1. Bestemmingsomschrijving

De hoofdbestemming Wonen (verbeelding conform SVBP 2008) wordt toegepast naar analogie met de bestemmingsomschrijvingen artikelen 3 t/m 5, lid 1 (woningen met tuinen en erven) uit het bestemmingsplan Middenbeemster 1983.

#### 2. Bebouwingsnormen

Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald dat deze dienen te voldoen aan hetgeen in het renvooi, behorend bij de verbeelding, staat aangegeven:

- a. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 42%;
- b. de bouwhoogte mag niet minder bedragen dan 6 m;
- c. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 25°;
- d. de goothoogte mag niet minder bedragen dan 2,7 m;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van vlaggenmasten en antennes niet meer dan 6 meter mag bedragen.

Artikel 4 Dubbelbestemming: Waarde-Archeologie (WR-A)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor ‘Waarde-Archeologie’ aangewezen gronden zijn, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd voor het behoud en/of het herstel van de aldaar voorkomende archeologische waarden.

2. Onderzoeksverplichting

Alvorens een beslissing te nemen omtrent de verlening van een bouwvergunning als bedoeld in artikel 44 van de Woningwet en/of een ontheffing als bedoeld in de artikelen 3.22 en 3.22 Wet ruimtelijke ordening (Wro) binnen de in lid 1 bedoelde gronden, kan het college van burgemeester en wethouders in het belang van behoud van archeologisch erfgoed de aanvrager verplichten een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

3. Voorwaarden aan bouwvergunning en/of vrijstelling

Voor zover het oprichten van de in lid 2 bedoelde bouwwerken en/of ontheffing kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het college van burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de bouwvergunning en/of ontheffing verbinden:

- a. voorwaarden stellen tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. voorwaarden stellen tot het doen of laten doen van opgravingen, of
- c. voorwaarden stellen om de oprichting van het bouwwerk of de uitvoering van werken te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing als bedoeld in lid 2, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4. Overig bouwvoorschriften

Het bepaalde in lid 2 en lid 3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte niet groter dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk dat geen graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en geen heiwerkzaamheden tot gevolg heeft.

5. Adviesvereiste

Alvorens een beslissing te nemen omtrent de verlening van een bouwvergunning en/of ontheffing met betrekking tot gronden als bedoeld in lid 1 vraagt het college van burgemeester en wethouders advies aan welstands- en monumentencommissie Waterland van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland.

Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksregel

1. Behoudens het bepaalde in artikel 9 is het verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het in dit plan bepaalde.
2. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing, indien strikte toepassing van het bepaalde in het eerste lid leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregel

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van: de in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 5 % van die maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

artikel 9 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van



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.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10      Strafregeel

Elke overtreding van het in artikel 6 lid 1 met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken is een strafbaar feit.

artikel 11      Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan 'Rijperweg 72 2010'.